



# Rapport Final :

## La résidence étudiante idéale

**Tuteur pédagogique :** M. Raphaël Barry

**Responsable des projets GAIA :** M. Mike Rees

Participation au concours : Imaginez la  
résidence étudiante idéale

## REMERCIEMENTS

Nous tenons dans un premier temps à remercier notre tuteur pédagogique, Raphaël BARY, pour son implication et sa participation active au projet, et sa disponibilité lorsque nous avons besoin de ses éclaircissements. Tous ses conseils et outils nous ont été d'une grande aide dans l'avancé de nos travaux. Nous remercions également Mike REES, le responsable des projets GAIA qui nous a aidés à résoudre les problèmes de communication au sein du groupe GAIA. Enfin nous sommes reconnaissants envers Martine TANI de nous avoir conseillé sur le management de notre groupe projet.

Nous souhaitons remercier de la même manière Laure MOREL qui a passé du temps à nous aider à accomplir l'analyse du marché, Manon ENJOLRAS de nous avoir été d'une grande aide dans la réalisation de notre analyse à composantes principales et Valérie RAULT pour nous avoir donné son point de vue sur les différents problèmes rencontrés dans la démarche de problématisation.

Dans cette même optique, nous voulons exprimer nos remerciements aux 1700 étudiants qui ont répondu à notre questionnaire et à Anne LEPREVOST pour l'avoir diffusé à tous les étudiants de l'Université de Lorraine.

Nous aimerions aussi exprimer notre gratitude envers les gestionnaires des résidences étudiantes qui nous ont accueillis et qui ont répondu à toutes nos questions lors des visites.

Nous ne pouvons pas oublier les étudiants de 2AI qui ont répondu à notre enquête KANO lors de l'analyse des besoins et les 1AP qui nous ont aidé à établir une liste exhaustive des avantages et des inconvénients des différents types de résidences étudiantes.

Enfin, nous ne pouvons pas terminer sans remercier les membres GAIA, les 2AP et les 1AI qui ont participé aux séances de créativité.

## Table des matières

REMERCIEMENTS .....	2
INTRODUCTION .....	4
I – CONTEXTE .....	5
1) Définition du projet et des partenaires.....	5
2) Présentation de l'équipe .....	5
II – DEMARCHE DE PROBLEMATISATION .....	7
1) Analyse de l'existant.....	7
2) Paradoxes et problématique .....	7
3) Hypothèses et choix à justifier .....	8
III – DEVELOPPEMENT DE NOTRE ETUDE .....	10
1) Analyse des besoins sur les étudiants.....	10
2) Marketing.....	13
a- PESTEL (Politique économique social technologique écologique législatif) .....	13
b- Cible de Marché et Mix-Marketing .....	14
3) Questionnaire et conclusions de notre Analyse en composantes principales (ACP).....	16
a- Questionnaire .....	16
b- Analyse en composantes principales (ACP) .....	18
4) Séances de créativité.....	24
IV – RESULTATS.....	25
V – PERSPECTIVES.....	28
CONCLUSION .....	30
BIBLIOGRAPHIE.....	31
1) Sites internet .....	31
2) Rapports et Guides .....	37
ANNEXE 1 : Résumé de l'analyse de l'existant .....	39
ANNEXE 2 : Tableaux « Demandes, Besoins, Attentes » sur les principaux acteurs du projet .....	45
ANNEXE 3 : Conclusions sur les visites des résidences .....	46
ANNEXE 4 : Exemple d'une étude réalisée sur les échanges entre les différents acteurs : échanges sur la communication.....	48
ANNEXE 5 : Exemple d'un RARE → RARE présent et futur des résidents .....	49
ANNEXE 6 : Pestel « swoté » .....	54
ANNEXE 7 : Questionnaire.....	57
ANNEXE 8 : Echelle utilisée pour l'Analyse en composantes principales (ACP).....	60
ANNEXE 9 : Cartographie des sites d'implantation potentiels de la résidence .....	61
ANNEXE 10 : Exemple de fiches idées issues des séances de créativité .....	62
ANNEXE 11 : Fiches de lecture .....	68
ANNEXE 12 : Synthèse du concours .....	72

## INTRODUCTION

Le nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur en France augmente chaque année, atteignant un niveau record en 2014 avec 2,39 millions d'étudiants, selon les chiffres de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques). Toutefois, le nombre de logements uniquement dédiés aux étudiants n'a que très peu augmenté et aujourd'hui ce nombre n'est plus suffisant. En effet, seulement 340.000 logements sont destinés en particulier aux étudiants. La France a besoin d'augmenter son parc d'habitats étudiants, et c'est dans cette optique, que l'État français a lancé un programme spécial sur la politique du logement dont le but est de faciliter l'accès au logement pour les étudiants. Une des mesures les plus importantes prises par le gouvernement français est de doubler ce chiffre afin d'atteindre 680.000 logements étudiants d'ici 2020.

Actuellement, les étudiants ont le choix entre différents types de logement. En effet, en France, un étudiant peut vivre dans une résidence du CROUS (Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires) sur critères sociaux ou dans les résidences étudiantes privées qui proposent, pour la plupart d'entre elles, de nombreux services même certains services hôteliers. Ils peuvent partager leur logement dans une résidence de l'école, dans un pensionnat ou dans un foyer d'étudiants. Enfin, ils ont également la possibilité de vivre avec des colocataires en trouvant des logements dans le secteur privé. Néanmoins, certaines familles ne peuvent pas se permettre de payer un loyer à leurs enfants et cela rend impossible le départ du domicile familial de certaines personnes.

Pour répondre à ce problème, des sociétés sont présentes et offrent des solutions adaptées au quotidien des étudiants. Parmi ces sociétés on trouve la MGEL (Mutuelle générale des étudiants de l'Est). La MGEL propose depuis 1994 des logements dans ses résidences étudiantes pour les jeunes actifs et les étudiants. Elle essaie de répondre autant que possible aux besoins des jeunes en établissant ses résidences près des campus universitaires et des écoles et en proposant de nombreux services comme les buanderies, salles polyvalentes, gymnases et la présence d'animateurs.

Afin de se rapprocher au mieux des besoins des étudiants, la société MGEL a lancé cette année un concours intitulé "La résidence étudiante idéale". Ce concours permettra de mettre en avant de nouveaux concepts et idées pour les logements étudiants. Grâce à un projet GAIA (Gouvernance architecture ingénierie administration) réunissant des élèves de trois écoles de Nancy - ENSGSI (École nationale supérieure en génie des systèmes et de l'innovation), EEIGM (École européenne d'ingénieur en génie des matériaux) et ENSAN (École nationale supérieure d'architecture de Nancy)-, nous avons eu la chance de prendre part à ce concours et nous avons utilisé notre diversité et nos différentes façons de penser et de travailler pour proposer un projet innovant qui répondra aux besoins des étudiants, et aux demandes et attentes des parents et de la MGEL.

Dans ce rapport, nous allons vous exposer la démarche que nous avons suivie pour aboutir à la conception de notre résidence étudiante idéale. Pour ce faire, nous vous présenterons le contexte du projet amenant à la problématisation. Puis, nous exposerons les études effectuées qui nous ont conduits à l'élaboration de la résidence idéale. Enfin, vous découvrirez notre concept ainsi que les perspectives que nous imaginons pour ce projet.

# I – CONTEXTE

## 1) Définition du projet et des partenaires

Comme dit précédemment, la MGEL (Mutuelle générale des étudiants de l'Est) est une sécurité sociale étudiante implantée en Alsace, Lorraine et Champagne-Ardenne. En juillet 2012, elle crée le FAVE (Fonds d'amélioration de la vie étudiante) et le dote d'un capital de 80 000 €. Le FAVE a pour objet de collecter et distribuer des fonds afin d'améliorer les conditions de vie, d'études et de santé des jeunes en formation dans les établissements d'enseignement supérieur d'Alsace, Champagne-Ardenne et de Lorraine.

Reconnu d'intérêt général, le FAVE est ouvert à tous les étudiants, et participe aux travers de ses différentes actions à améliorer les conditions de vie des étudiants mais aussi à rendre attractif les territoires. Dans ce contexte, le FAVE souhaite élaborer à travers un concours, une résidence confortable à destination d'une population jeune - étudiants, jeunes diplômés actifs - contribuant à la réussite universitaire et/ou à l'insertion professionnelle tout en s'inscrivant dans une démarche environnementale. Les étudiants sont les principaux acteurs de ce concours. En effet, le FAVE propose ce concours à l'intention des étudiants afin de proposer des pistes de réflexion quant à ce que pourrait être ce nouveau type de résidence.

Le principal objectif de notre projet est de produire un dossier de participation au concours conforme au règlement de ce dernier. En collaboration avec l'ENSAN et l'EEIGM, nous devons concevoir un bâtiment de 3000 m<sup>2</sup> maximum et comprenant au moins cent logements. Nous avons aussi à définir le lieu d'implantation de la résidence en Alsace, en Champagne-Ardenne ou en Lorraine.

## 2) Présentation de l'équipe

Pour le déroulement de ce projet de deuxième année ingénieur, nous nous sommes organisés en deux équipes: l'équipe projet ENSGSI et l'équipe projet GAIA. Notre équipe ENSGSI fait partie également l'équipe GAIA mais fonctionne différemment. Elle est formée par cinq membres dont un arrivé cette année en double diplôme franco-espagnol et un autre parti au deuxième semestre en double diplôme franco-allemand et remplacé par une étudiante revenant d'un semestre à l'étranger. Chacun de ces cinq membres a occupé différents postes - chef projet, responsable team building, secrétaire et responsable auto-apprentissage - tout au long du projet afin de faciliter le déroulement de ce dernier et d'apprendre à travailler et à évoluer en équipe.

Ainsi, le but de cette équipe est de réaliser le projet mais également de développer nos connaissances managériales, notre développement personnel, et nos capacités à apprendre ensemble. Pour cela, l'équipe ENSGSI se voit plusieurs fois par semaine, expérimente des activités de team building et d'apprentissage, crée et alimente un climat de confiance et

d'entraide, utilise des outils de développement personnel pour se comprendre et comprendre le fonctionnement des autres.

L'équipe GAIA est donc composée de cinq étudiants de l'ENSGSI, sept étudiants de l'ENSAN et des étudiants de l'EEIGM. La diversité de l'équipe obtenue par le mélange d'étudiants de différentes écoles nous a permis de mener à bien ce projet et de proposer un dossier unique pour le concours. En effet, les trois écoles nous forment à trois types de métiers complexes et spécifiques, et permettent aux étudiants de se spécialiser dans des domaines complémentaires. Grâce à cette complémentarité, nous avons construit notre projet et utilisé les savoir-faire de chacun selon les phases du projet. Par exemple, dans la phase de recherche, les étudiants de l'ENSAN ont pu réaliser une analyse des références afin de s'inspirer des idées et projets architecturaux déjà existants pendant que les étudiants de l'ENSGSI ont effectué une analyse de l'existant sur les concurrents présents en France et dans les pays étrangers.

L'organisation de l'équipe GAIA est différente de celle de l'équipe ENSGSI. L'équipe GAIA se réunit une fois par semaine pour faire le point, choisir la direction à donner au projet, travailler en groupe et se répartir le travail. Les exigences, besoins et attentes des membres de l'équipe GAIA sont variés. Cela engendre d'autres consensus de fonctionnement et de travail et explique une organisation différente. Le principe du projet pour les autres membres de l'équipe GAIA est de réaliser un concours d'architecture (pour les membres de l'ENSAN) et de prendre part au déroulement d'un projet (pour les membres de l'EEIGM).

## II – DEMARCHE DE PROBLEMATISATION

### 1) Analyse de l'existant

Durant les premiers mois de notre projet, nous avons en grande partie travaillé sur l'analyse de l'existant afin d'observer ce qu'il se faisait dans le domaine du logement étudiant que ce soit en France ou à l'étranger. Nous avons pu constater qu'en fonction des pays, les modes de logements variaient relativement. Grâce à cela, nous avons également réussi à déterminer des points clés pour notre résidence (voir Annexe 1, page 39). Ces derniers représentent les domaines dans lesquels nous pouvons être meilleurs que nos concurrents. Ensuite, les visites de résidences effectuées en France (Nancy, Reims) et à l'étranger (Espagne, Russie) ont permis d'appréhender l'environnement des résidences étudiantes et de se familiariser avec le fonctionnement de la MGEL et de ses concurrents (voir Annexe 3, page 46). Nous avons alors pu comparer les anciennes résidences MGEL aux nouvelles afin d'observer les nouvelles tendances, à savoir des résidences modernes, avec un grand nombre de services et des espaces communs (salle polyvalente, salons...). Enfin, lorsque nous nous sommes intéressés aux concurrents directs à Nancy, nous avons relevé les points fondamentaux à prendre en compte pour la conception notamment concernant les services proposés.

Les principales observations de l'analyse de l'existant et des visites des résidences peuvent se résumer en quelques points. Tout d'abord, dans la plupart des cas, les moyens de sécurité des résidences sont efficaces et l'implantation est choisie pour la proximité des écoles/campus et également des moyens de transport. De plus, les nouvelles résidences ont généralement du mal à gérer l'hétérogénéité des résidents alors que les anciennes résidences ont du mal à gérer les locaux (entretien, sécurité etc.). Enfin le point fort de la MGEL par rapport à ses concurrents directs semble se situer en niveau des espaces communs tels que la salle de sport, en revanche, son point faible se trouve dans l'absence de lieu pour la restauration.

Pour finir, lors de cette première phase de projet nous avons été intrigués par les différences de discours entre les acteurs gérant, MGEL, et étudiants. Il semblerait que les priorités ne soient pas les mêmes pour tous. Il en est de même pour la définition du logement idéal étudiant. En effet, les voies d'amélioration proposées par les acteurs, pour une future résidence idéale, diffèrent et ne se concentrent pas autour des mêmes problématiques.

### 2) Paradoxes et problématique

L'analyse de l'existant et des acteurs concernés du projet a permis de mettre en évidence les besoins des trois acteurs principaux qui sont : les parents, les résidents et la MGEL logement.

Ces besoins sont recensés dans le tableau suivant :

Parents	Etudiants	MGEL logement
Enfants en sécurité	Confort	Rentabilité (Taux de remplissage élevé)
Bonnes conditions de travail	Liberté (indépendance)	Bonne Image (attractive)
Salubrité du logement	Agrandir son cercle social	Leader
Respect du budget	Commerces à proximité	Se conformer aux normes en rigueur
Proximité du lieu d'étude		Satisfaction du client

Nous pouvons remarquer des contradictions-identifiées dans une même couleur- entre les différents besoins de chaque acteur. Par exemple, les parents voudraient s'assurer que leurs enfants soient en sécurité dans leur logement alors que les étudiants tiennent à leur indépendance. De plus, la MGEL souhaite que leurs résidences soient rentables alors que les parents désirent respecter leur budget.

Les parents, les résidents et la MGEL semblent en contradiction au niveau de leurs besoins et leurs demandes (voir Annexe 2, page 45).

Ainsi, pour la conception de la résidence étudiante idéale il apparaît compliqué de satisfaire à la fois la MGEL, les parents et les étudiants.

Cette constatation nous a menés à la problématique suivante :

**Comment satisfaire tous les acteurs d'une résidence étudiante idéale alors que leurs besoins diffèrent et parfois s'opposent?**

### 3) Hypothèses et choix à justifier

Plusieurs hypothèses de travail se sont offertes à nous à différents niveaux de l'orientation du projet.

L'hypothèse de travail qui répondrait au mieux à nos paradoxes serait de proposer plusieurs concepts de résidence à la MGEL correspondant aux besoins et attentes pour chaque acteur. Cependant, le règlement du concours ne nous permettant pas de contacter la MGEL, nous ne pouvons pas proposer plusieurs concepts et donc faire le choix de cette hypothèse. De plus, cette solution ne fait que reporter le problème puisque chaque groupe d'acteurs est constitué de sous-type ayant aussi des besoins et attentes différentes (voir partie III-3) Questionnaire et conclusion de notre Analyse en composantes principales (ACP), page 16).

À partir de ce point, de nouvelles hypothèses de travail se sont offertes à nous. Nous avons le choix entre choisir un concept qui répondrait aux besoins de chaque acteur en trouvant un consensus afin de satisfaire tous les acteurs (poids moyen des besoins) ou choisir un concept qui mettrait en avant un seul acteur. Ainsi, nous pouvions faire le choix de nous focaliser



uniquement sur la MGEL qui finance le projet ou alors de nous concentrer sur un acteur tout en mettant en avant les points communs en termes de besoins avec les autres protagonistes.

Nous avons choisi d'écarter l'hypothèse qui prône le choix de répondre aux besoins d'un seul acteur. En effet, cette solution nous semblait partielle puisqu'elle peut causer l'oubli de certains besoins fondamentaux et conduirait à des clients insatisfaits. Si les clients (étudiants et/ou parents des étudiants) de notre client (la MGEL) sont insatisfaits alors notre client l'est aussi.

L'orientation choisie se porte sur le choix de satisfaire les étudiants tout en tenant compte des besoins des autres acteurs (MGEL et parents des étudiants). Nous avons pris cette décision parce que les étudiants sont les principaux concernés car ils vivent dans la résidence et il est pour nous plus aisé d'obtenir des informations variées à leur sujet.

### III – DEVELOPPEMENT DE NOTRE ETUDE

#### 1) Analyse des besoins sur les étudiants

Dans un projet d'innovation, il est crucial d'analyser les besoins du consommateur afin de créer un produit qui lui correspond au maximum et surtout pour justifier l'investissement auprès des financeurs du projet. Notre analyse consiste à identifier les manques du consommateur pour comprendre son besoin fondamental. En effet, il est plus que préférable de travailler sur les besoins du client que sur sa demande. Cette dernière peut-être mal comprise et mal analysée. Ainsi nous n'avons répondu à aucune demande, mais nous avons plutôt cherché à satisfaire les besoins des acteurs ciblés.

Cette analyse nous a permis de dresser la liste des services à proposer à nos futurs clients en fonction des manques que nous avons décelés. Elle a ensuite servi aux membres de l'ENSAN pour établir une cartographie de Nancy avec les zones potentielles qui pourraient accueillir notre résidence (voir Annexe 9, page 61).

Avant de mettre en évidence des manques, il est nécessaire d'établir une liste d'acteurs en relation avec les fonctions étudiées qui sont « *Être en relation avec l'extérieur de la résidence* » et « *Vivre dans la résidence* ». De tous ces acteurs, nous n'avons considéré que les plus importants pour étudier les différents flux existant entre eux. Nous avons alors considéré cinq types de flux (voir Annexe 4, page 48).

Cette représentation nous a permis de mettre en évidence les interdépendances entre acteurs. Ces interdépendances doivent être connues afin de mettre en exergue des manques dans les différentes relations entre les acteurs. L'identification de manques est essentielle pour utiliser de manière satisfaisante l'outil RARE, modèle indispensable dans une analyse de besoins.

Le modèle RARE permet d'identifier dans un premier temps les activités actuelles en lien avec la fonction étudiée, les résultats qui en découlent et les ressources qui permettent cette activité.

Pour la première fonction étudiée - *Être en relation avec l'extérieur de la résidence* - nous avons recentré l'étude sur trois acteurs qui sont le résident, les commerçants et la mairie, tandis que pour la deuxième fonction - *Vivre dans la résidence* - un seul de ces acteurs a suffi (le résident). Nous avons donc réalisé les RARE actuels et futurs de ces acteurs majeurs. Vous pouvez les retrouver en Annexe 5, page 49.

Dans un premier temps, nous avons utilisé nos recherches documentaires pour répertorier tous les résultats. Pour rappel, nos recherches se sont appuyées sur un Benchmarking (voir partie II-1) Analyse de l'existant) et nous avons également consulté des rapports de sociologie sur la vie des étudiants et leur manière de se loger.

Ensuite, nous avons travaillé sur les quatre problèmes de ressources afin d'augmenter le résultat actuel. Les ressources que nous avons modifiées ou ajoutées sont inscrites en bleu dans les tableaux en Annexe 5, page 49.

Voici un récapitulatif des nouveaux besoins à satisfaire :

Nouveaux besoins du résident	Nouveaux besoins des commerçants	Nouveaux besoins du maire
<b>Avoir une alternative d'achat hors des horaires d'ouverture des commerçants</b>	être en relation avec des fournisseurs proposant des produits de cultures variées	Bénéficier d'étude d'impact sur le territoire
<b>Recevoir ses courses/colis près de chez soi</b>	avoir accès aux horaires d'ouverture de l'école, de la résidence.	Informé sur tous les aspects d'un projet
<b>Retirer son argent sans commission (éviter taxes inutile) à proximité résidence</b>	Connaître le mode de vie des étudiants	Trouver son intérêt dans le projet
<b>Se maintenir en forme à domicile ou à proximité</b>	Avoir un contact au sein de l'école et de la résidence avec un système de mise au point, feedbacks ponctuels	
<b>Avoir accès et pouvoir suivre une procédure administrative avec un minimum de pénibilité</b>	Disposer d'un logiciel de gestion de commandes à distance	
<b>Pouvoir se divertir à proximité de son lieu de résidence</b>	Avoir accès à des conseillers en publicité et communication	
<b>Pouvoir prendre soin de soi à proximité de son lieu de résidence</b>		
<b>Avoir accès à un réseau social dans sa zone de résidence</b>		
<b>Être informé des opportunités (culturelles, sportives etc.) dans la résidence ou à proximité</b>		
<b>Être avantagé en tant que résident</b>		
<b>Avoir de l'espace et du mobilier pour des invités</b>		
<b>Disposer des ressources d'anciens pour ses études</b>		
<b>Disposer de produits et personnel d'entretien pour les chambres</b>		

Afin de répondre à ces nouveaux besoins, nous avons donc pensé à quelques services innovants à proposer dans notre résidence. Néanmoins, nous avons désormais besoin de définir les ressources internes nécessaires à l'entreprise pour être capable de proposer un système d'amélioration continu de ces innovations. Nous vous proposons ici des innovations répondant aux manques des résidents actuels, cités dans le tableau précédent. En italique et gras sont indiquées les ressources internes nécessaires en permanence.

<b>Innovations</b>	<b>Ressources internes</b>
<b>Programmer distributeur qui fonctionne période pré-choisie</b>	Fournisseur de distributeur (moyen technologique) Informaticien ou programmeur pour changer le programme si besoin (moyen humain)
<b>Zone de Réception</b>	Investissement local pour la zone (moyen financier) <i>Personne pour la gérer (moyen humain)</i> <i>Logiciel de gestion (moyen technologique)</i>
<b>Guichet Multibanks</b> <b>Relai administratif</b> <b>Bar à proximité</b> <b>Salon de coiffure</b>	Pré Étude (moyen technologique) Une personne qualifiée pour faire l'étude (moyen humain)
<b>Coach sportif</b>	<i>Lieu pour pratiquer du sport (moyen financier)</i> <i>Coach sportif (moyen humain)</i> Étude pour attirer coach sportif privé (moyen technologique) Une personne qualifiée pour faire l'étude (moyen humain)
<b>Salle de Loisir</b>	Investissement pour local (moyen financier) Une personne pour gérer et contrôler (moyen humain)
<b>Annales (option 1 ou 2)</b> <b>E-page communautaire (option 2)</b>	<u>Si bibliothèque (option 1) :</u> Local (moyen financier) 1 personne pour gérer et contrôler (moyen humain) <u>Si non (option 2) :</u> Base de données pour référencer contacts possibles (moyen technologique) Logiciel de base de données (moyen technologique) Une personne qualifiée en programmation (moyen humain)
<b>Carte avantage résidence</b> <b>Flyers</b>	Une personne pour gérer et créer des partenariats. (moyen humain)
<b>Plan de transport adapté</b>	Étude d'impact par une personne qualifiée. (moyen humain)
<b>Personnel et produits d'entretien pour les chambres</b>	<i>Personnel d'entretien (moyen humain)</i> Produits (moyen financier)

<b>Espace supplémentaire pour dormir</b>	Lit de 2 places (moyen financier) Lit sous un autre lit (moyen financier) Achat meubles modulables (moyen financier) <i><b>Chambre partagée pour accueillir (moyen financier)</b></i>
<b>Bonne connexion internet autofinancée</b>	Plus sensibilisation MGEL au partenaire avant chaque connexion

## 2) Marketing

L'étude marketing permet d'identifier les règles d'entrée et de progression sur le marché. Elle comprend donc une analyse de marché quantitative destinée à évaluer plus ou moins précisément la taille du marché, et puis, la détermination des cibles de ce marché.

### a- PESTEL (Politique économique social technologique écologique législatif)

Le PESTEL est un outil qui permet d'évaluer les menaces et opportunités pour un projet en observant le macro-environnement. Ainsi, nous observons des critères politiques, économiques, socioculturels, technologiques, écologiques et législatifs. À l'issue de la réalisation d'un PESTEL, nous obtenons une image globale de l'environnement dans lequel est implanté notre projet.

L'intérêt est ensuite d'étudier ces critères en « swotant » le PESTEL vis-à-vis de notre projet. En effet, nous cherchons à établir si les critères déterminés sont plutôt des opportunités ou des menaces dans le déroulement du projet, dans quelles mesures et d'évaluer cela à plus ou moins long terme.

L'étude PESTEL réalisée peut être trouvée dans l'Annexe 6, page 54. Les conclusions qui en découlent sont les suivantes:

Dans le domaine socio-culturel, nous voyons apparaître une tendance d'émancipation de plus en plus tôt des étudiants ce qui représente un gros avantage dans le domaine de la construction des logements étudiants.

D'un point de vue légal et politique, nous observons une tendance en faveur de la construction de logements étudiants. L'État réalise en effet de nombreuses enquêtes sur le mode de vie des étudiants. Ces derniers sont donc une préoccupation de l'État.

L'évolution des technologies concernant les matériaux dans le bâtiment nous donne une opportunité pour concevoir une résidence écologique, économique et pratique pour les étudiants.

Cependant, le contexte économique n'est pas favorable à l'augmentation des dépenses d'un foyer. Il est donc nécessaire d'être vigilant en matière de tarifs des loyers à appliquer. Nous avons besoin de prévoir un loyer sans fluctuation à long terme afin de ne pas impacter les ménages en cas d'inflation du prix des loyers.

Nous avons besoin de relativiser la motivation de l'État en faveur de la construction de logements étudiants. En effet, ils sont prêts à subventionner uniquement des logements CROUS, qui sont potentiellement nos concurrents.

L'expansion du concept de développement durable est une opportunité pour se démarquer des autres résidences notamment en palliant la menace de l'augmentation des coûts de l'énergie.

#### b- Cible de Marché et Mix-Marketing

Il est fondamental de déterminer les cibles que nous allons viser, toujours pour répondre au mieux aux besoins des clients visés et pour fournir aux financiers un dossier leur expliquant clairement pour qui et quoi ils investissent et pourquoi le retour sur investissement sera possible. Pour cela, nous avons utilisé la méthode de la segmentation de marché en fonction des critères suivants: les revenus des parents, le niveau d'étude visé par l'étudiant et les villes avec plus de 20 000 étudiants.

Salaires des parents et niveau d'étude	1ère année	2ème année	L3	Master	Doctorat
<25 000€					
[25 000€ ; 38 000€ [					
[38 000€ ; 65 000€ [	<b>Cible potentielle 2</b>		<b>Cible potentielle 1</b>		
>65 000€					

Nous avons repris nos recherches statistiques et le Benchmarking pour estimer que nous visions des étudiants qui font des études de niveau Master (Écoles d'ingénieur, école de commerce, masters divers ...), dont les parents gagnent à eux deux entre 38 000 et 65 000 €. Nous visions donc l'équivalent de la classe moyenne française selon les chiffres de l'INSEE. Ces étudiants entre dans ce type de cursus au niveau Bac +1 ou au niveau Bac +3 après une classe préparatoire ou un DUT.

De cette manière, nous avons donc établi deux cibles potentielles.

Ainsi, le genre de résidence que nous souhaitons concevoir est une résidence qui accueille des étudiants dont la volonté est de rester dans la résidence plus de trois ans du fait qu'ils font des études moyennement longues. Cette théorie a été corroborée lors de nos visites dans les différentes résidences privées types MGEL, Estudines, Fac-habitat.

Nous avons ensuite réalisé un mix-marketing repose sur la théorie des 4P (Produit, Prix, Distribution (Place en anglais), Promotion). Ces quatre variables peuvent être contrôlées dans le but de satisfaire au mieux les clients du marché ciblé.

Théorie de 4P's pour notre cible potentielle.	
<b>Produit</b>	MGEL logement propose des offres de logement aux étudiants boursiers et non boursiers, aux personnes en formation et aux jeunes actifs. Les logements sont entièrement équipés, d'une surface de 17m2 minimum, et éligibles aux aides au logement (APL ou ALS). Produit qui peut nécessiter des innovations incrémentales.
<b>Prix</b>	Loyer au même niveau que la concurrence: (315 à 540) euros. Politique d'alignement.
<b>Distribution</b>	Distribution exclusive (ici cela touche seulement les membres affiliés à la sécurité sociale MGEL qui garde donc l'exclusivité sur la distribution)
<b>Promotion pour Cible 1</b>	Stratégie PULL (cible une partie du marché), ciblage d'une cible en fonction des revenus. Stratégie communications réseaux et les centres MGEL, et cibler les lieux de formation bac+2 (DUT, classe préparatoire)
<b>Promotion pour Cible 2</b>	Stratégie PULL, ciblage d'une cible en fonction des revenus. Stratégie communications réseaux et les centres MGEL (profite du réseau MGEL) et cibler les lycées.

Le prix sera plus élevé que les logements sociaux, mais il restera inférieur au prix des résidences privées du type Estudines avec un niveau de services hôtelier.

Ce produit profite du réseau MGEL pour la distribution, il est nécessaire d'être affilié à la MGEL pour bénéficier d'un logement. La demande de logement peut se faire dans un centre ou sur internet.

La distribution est donc exclusive car la MGEL garde l'exclusivité sur la distribution.

Pour la promotion, la « MGEL Logement » profite aussi du réseau MGEL. Les logements sont exclusivement réservés aux affiliés MGEL, ce qui permet aux résidences de se remplir très tôt grâce à la notoriété de la MGEL. De plus, nous visons une cible en fonction des revenus des parents, ce qui confirme la stratégie Pull, nous ne ciblons pas tout le marché.

En ce qui concerne la Cible 1, une communication sur le lieu de formation nous intéresse car la poursuite des études se fait souvent dans une nouvelle ville.

En ce qui concerne la Cible 2, il serait également nécessaire de faire une campagne de communication dans les lycées pour les futurs bacheliers, et donc futurs étudiants à loger.

### 3) Questionnaire et conclusions de notre Analyse en composantes principales (ACP)

#### a- Questionnaire

Nous avons décidé de mener une enquête afin d'interviewer plus d'étudiants et de vérifier nos résultats (voir Annexe 7, page 57). Il s'agissait de connaître les opinions des étudiants sur leurs logements, leurs façons de vivre et de vérifier si leurs besoins étaient les mêmes que ceux soulignés lors de l'analyse des besoins.

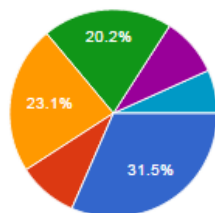
Afin de concevoir une enquête professionnelle, la lecture de documents a permis de construire des questions claires et précises sur le sujet. Nous nous sommes appuyés sur une analyse sociologique afin de définir le type de réponses dont nous avons vraiment besoin dans notre enquête et nous avons fait la rencontre également d'experts dans ce domaine pour obtenir des conseils professionnels pour une enquête encore plus pertinente.

En outre, le but de cette enquête est de confirmer ou au contraire d'infirmer notre analyse de besoins et de marketing. En effet, cette étude nous apporte des informations non seulement sur le logement des étudiants et leurs besoins, mais aussi sur leur statut social.

L'obtention de plus de 1600 réponses des étudiants de l'Université de Lorraine que nous avons traités et interprétés nous a donc permis de compléter et valider nos conclusions hypothétiques de l'analyse de besoins et de l'analyse marketing. Avant de traiter nos résultats par une Analyse en Composantes Principales (ACP), les réponses récoltées ont été présentées sous forme de diagrammes statistiques. Grâce à cela, nous avons pu faire quelques observations. Par exemple, le plus grand pourcentage (23.1%) des personnes sondées vivant seules habitent dans des logements faisant entre 10 et 20 m<sup>2</sup>. De la même manière, la plus grande part (16%) des personnes vivant avec d'autres personnes vivent dans des logements faisant entre 40 et 60 m<sup>2</sup> (voir diagramme ci-dessus). Ces indications peuvent nous aider dans le choix de la superficie de nos appartements individuels et éventuellement dans la conception d'appartements en colocation.

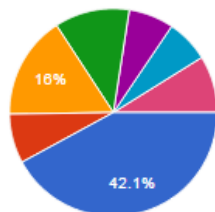


#### Quelle est la superficie de votre logement si vous êtes seul ?



Je n'habite pas seul	458	31.5 %
Moins de 10 m²	135	9.3 %
Entre 10 et 20 m²	335	23.1 %
Entre 21 et 30 m²	293	20.2 %
Entre 31 et 40 m²	133	9.2 %
Plus de 40 m²	98	6.7 %

#### Quelle est la superficie de votre logement si vous êtes à plusieurs (colocation, concubinage) ?

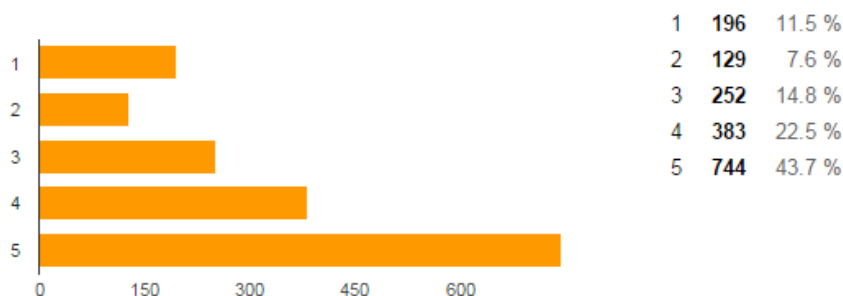


J'habite seul	498	42.1 %
Moins de 40 m²	91	7.7 %
Entre 40 et 60 m²	190	16 %
Entre 60 et 80 m²	138	11.7 %
Entre 80 m² et 100 m²	83	7 %
Entre 100 m² et 120 m²	79	6.7 %
Plus de 120 m²	105	8.9 %

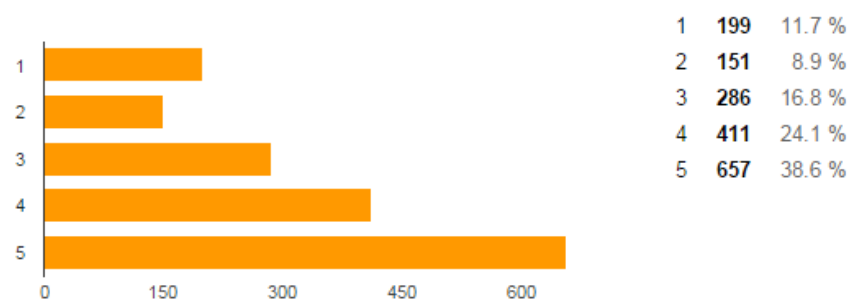
#### Diagrammes représentant la superficie des logements en fonction du type de résidents

De plus, au regard des résultats concernant les critères de choix des logements, nous constatons que les critères *prix du loyer* et *proximité avec le lieu d'études* sont les plus déterminants. Ce sont donc des critères où nous devons être attentifs.

#### Pour la proximité avec le lieu d'étude [Pourquoi avez-vous choisi votre logement ?]



#### Pour le prix du loyer [Pourquoi avez-vous choisi votre logement ?]



#### Diagrammes représentant la part d'étudiants ayant fait le choix de leur logement en fonction de la proximité avec le lieu d'étude ou du prix du loyer

Les principales conclusions que nous avons pu noter de cette analyse préliminaire des données sont les suivantes:

- Les réponses obtenues sont représentatives du marché que l'on souhaite visé (68% des personnes sondées ont un niveau d'étude entre bac+1 et bac+3 inclus).
- Il est important de se concentrer sur les points forts des appartements pour concevoir la résidence puisque 60,3% des sondés vivent en appartement que ce soit seul ou en colocation.
- Pour l'aménagement de notre résidence, nous devons être attentifs sur les espaces tels que la chambre, la salle de bain, l'espace de travail et l'espace de rangement. En effet, les étudiants ne souhaitent pas partager ces espaces avec d'autres.
- Concernant le choix d'implantation de la résidence, les points clés selon le sondage sont la proximité du logement avec un supermarché, avec le lieu d'étude, avec des moyens de transport et avec des places de stationnement.
- Les différents problèmes rencontrés par les étudiants dans leur logement concernent l'isolation phonique et thermique, le mauvais agencement, le principe de chauffage, l'accès à un lieu de stationnement, et l'absence de lit deux places (pour les résidences étudiantes). Il est donc important que notre résidence réponde à ces problèmes.

#### b- Analyse en composantes principales (ACP)

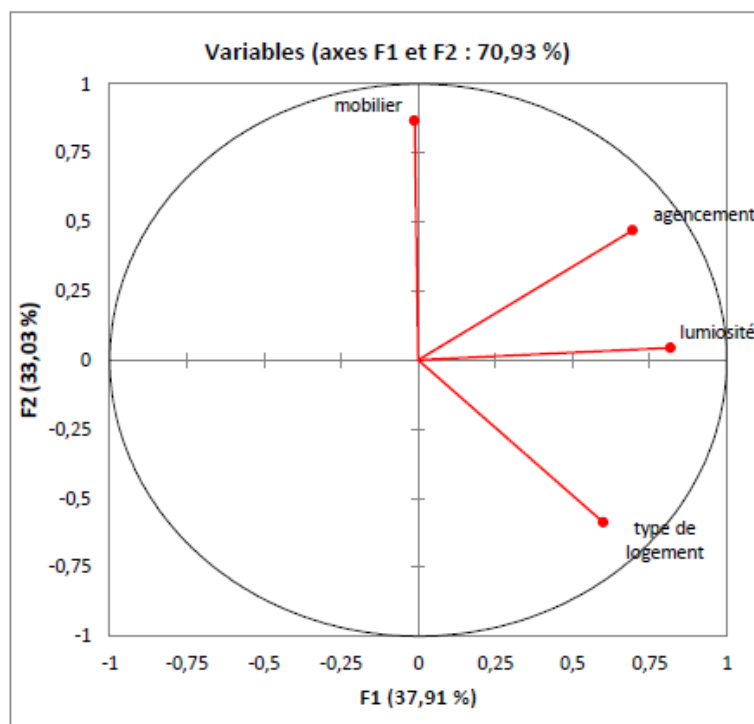
Grâce à l'obtention de nombreux résultats au questionnaire sur un échantillon de la population étudiante nancéienne, nous avons donc pu réaliser une ACP (Analyse en composantes principales) afin de tirer des hypothèses précises en vue de la conception de notre résidence étudiante.

L'objectif de l'ACP est de représenter plusieurs variables quantitatives sur un plan de dimensions réduites afin d'obtenir des graphiques sur lesquels apparaîtront des corrélations entre ces variables et les ressemblances entre les individus.

Nous avons donc effectué quatre analyses en confrontant à chaque fois différentes variables afin d'obtenir un cercle de corrélation et un graphique mettant en évidence des groupes homogènes d'observations, ou au contraire des observations atypiques.

La première analyse s'est portée sur les quatre variables suivantes : *le type de logement, le choix du logement pour le mobilier, pour la luminosité et pour l'agencement.*

Sur les 1700 observateurs étudiés, le cercle de corrélation obtenu est le suivant :



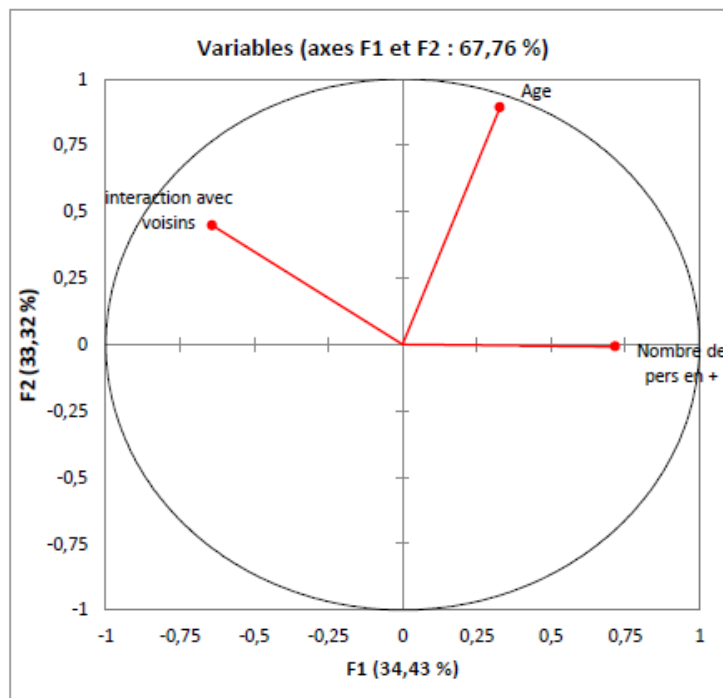
Cercle de corrélation représentant les variables : *type de logement*, le *choix du logement pour le mobilier*, pour la *luminosité* et pour l'*agencement*.

Suite aux observations, nous pouvons dire que les personnes qui choisissent leur logement pour la luminosité ne le choisissent généralement pas pour le mobilier, et inversement, puisque ces deux variables ne sont pas corrélées : elles sont orthogonales sur le cercle donc lorsque l'une varie il n'y a pas de changements pour l'autre. Ainsi pour la réalisation de notre résidence étudiante, nous pouvons cibler une certaine population d'étudiants; soit nous choisissons de viser des étudiants souhaitant de la luminosité et nous misons tout sur cet aspect et accordons moins d'attention au mobilier. Ou à l'inverse, nous préférons viser une autre population d'étudiants qui souhaitent un beau mobilier et nous nous préoccupons peu de l'aspect luminosité. Une dernière solution serait de partager la résidence en deux, en réalisant ces deux types de logements pour satisfaire ces deux types de populations.

De la même manière, nous pouvons constater que les deux variables *agencement* et *type de logement* sont orthogonales l'une par rapport l'autre et ne sont donc pas corrélées. Ceci veut dire que les personnes qui choisissent un certain type de logement ne font pas ce choix pour l'agencement. Ainsi, si nous décidons de mettre des appartements destinés à de la colocation dans notre résidence ils ne devront pas forcément être différemment agencés par rapport aux studios, et inversement.

La deuxième analyse effectuée s'est portée sur trois autres variables qui sont *l'âge des individus*, *le nombre de personnes vivant en plus du sondé dans le logement* et *l'interaction avec les voisins*.

Voici les résultats obtenus sur 1681 observateurs :

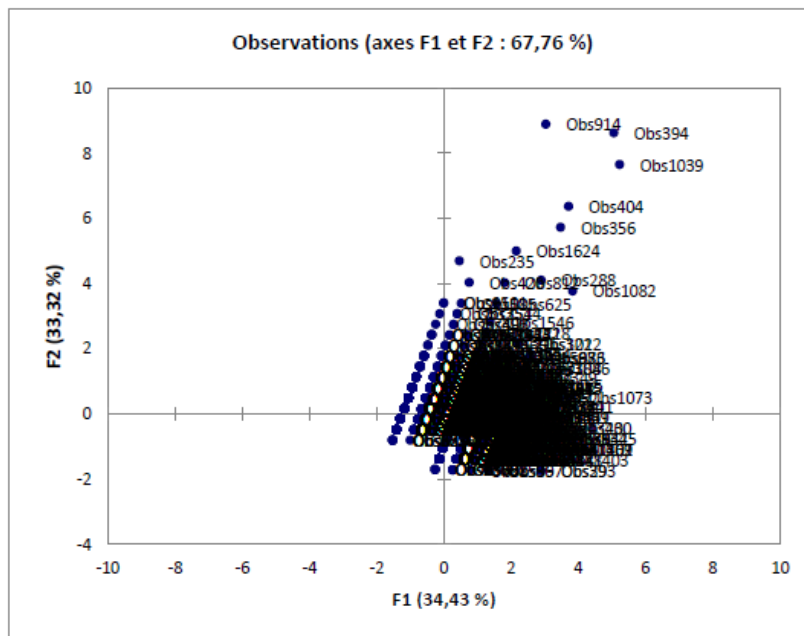


Cercle de corrélation représentant les variables : âge des individus, le nombre de personnes vivant en plus du sondé dans le logement et l'interaction avec les voisins.

Les variables *interactions avec les voisins* et *âges* ne sont pas corrélées, c'est-à-dire que l'âge n'influence pas le fait de vouloir plus d'interactions avec les voisins. Il n'est donc pas nécessaire de favoriser l'interaction des étudiants avec leurs voisins en fonction de leur âge pour la conception de notre résidence.

De plus, les deux variables *nombre de personnes vivant en plus du sondé dans le logement* et *interactions avec les voisins* semblent négativement corrélées. Ainsi ceci signifierait que plus on est nombreux dans un appartement et moins on a envie de contacts avec nos voisins. Nous pourrions alors favoriser le contact entre voisins au niveau des studios et faire attention à ne pas faire de colocations avec beaucoup de colocataires pour qu'ils aient envie d'échanger avec leurs voisins et non de rester qu'entre eux. Cette hypothèse est cependant à nuancer puisque ces deux variables sont un peu éloignées de la circonférence du cercle.

Pour compléter les résultats du cercle de corrélation, nous disposons d'un autre graphique, le nuage de points ci-dessous, qui permet de mettre en évidence les observateurs ayant un comportement différent de la plupart de ceux de l'échantillon.

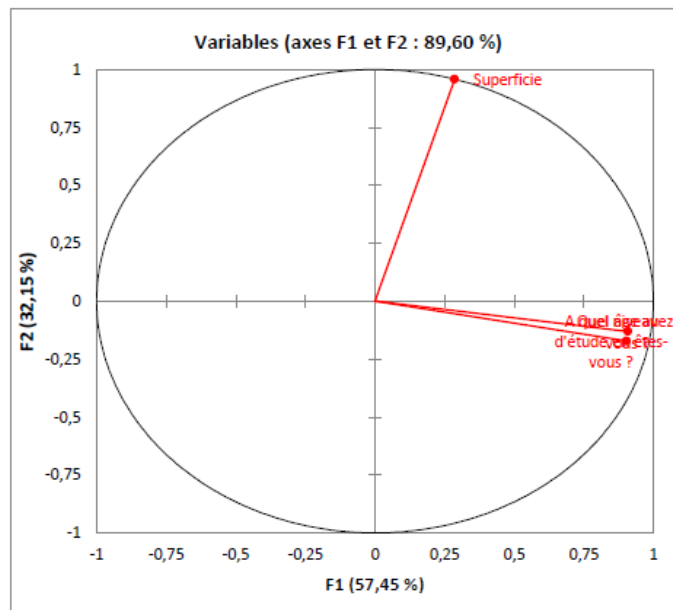


Nuage de points représentant le profil des observateurs d'après les variables *âge des individus, le nombre de personnes vivant en plus du sondé dans le logement et l'interaction avec les voisins*

Sur le nuage de points, nous pouvons voir que quelques observateurs sont excentrés par rapport aux autres, comme les observateurs 914, 394 et 1039. L'observateur 914 est une femme de 20 ans étudiante à l'école de sage-femme et vivant chez ses parents (trois personnes en plus d'elle vivent dans son logement). Elle souhaite avoir plus d'interactions avec ses voisins. L'observateur 394 est une femme de 20 ans, étudiante en licence de science de la vie et de la terre et vivant dans un appartement individuel avec son ami. Elle souhaite également avoir plus d'interactions avec ses voisins. L'observateur 1039 est une femme marocaine, étudiante en licence et vivant dans un appartement en colocation avec trois autres personnes. Elle souhaite également avoir plus d'interactions avec ses voisins.

Les deux observateurs 914 et 934 confirment nos conclusions précédentes issues du cercle de corrélation puisque vivant à deux ou chez leurs parents, elles souhaitent plus d'interactions avec leurs voisins.

La troisième ACP effectuée présente les résultats des variables *âge*, *niveau d'études* et *superficie*. Le cercle obtenu est :

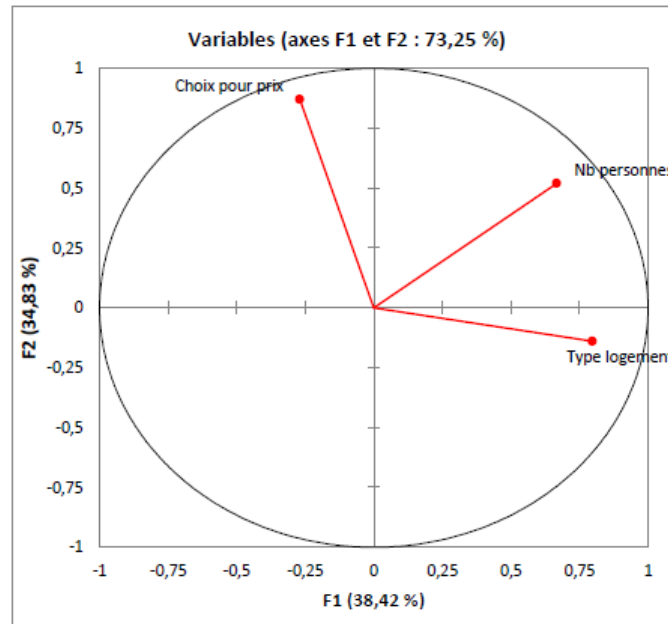


Cercle de corrélation représentant les variables : *âge*, *niveau d'études* et *superficie*.

*L'âge* et le *niveau d'études* sont des variables corrélées. La variable *superficie* n'est pas corrélée avec les variables *niveau d'études* et *âge*, c'est-à-dire que l'on peut avoir un petit appartement en étant jeune ou plus âgé.

Dans notre résidence nous ne concevons donc pas des logements en fonction de l'âge des étudiants. Par exemple, les plus jeunes n'auront pas forcément que des studios ou que des colocations et vice-versa pour les plus âgés. Un jeune actif peut très bien être en colocations dans la résidence.

Enfin, grâce à notre dernière analyse sur les variables *nombre de personnes vivant dans le logement en plus*, *type de logement*, et *le choix du logement pour le prix*, nous pouvons tirer la conclusion qu'il va falloir définir les prix de nos logements en résidence de sorte à ce qu'ils ne dépassent pas les prix des appartements en ville, colocations comprises. En effet, selon notre échelle, plus le type de logement est meilleur selon notre échelle (voir Annexe 8, page 60) plus le loyer diminue (légère corrélation négative entre les variables *choix du logement pour le prix* et *type du logement*).



Cercle de corrélation représentant les variables : *nombre de personnes vivant dans le logement en plus, type de logement, et le choix du logement pour le prix*

Pour conclure cette analyse en composantes principales, voici le récapitulatif des hypothèses formulées à prendre en compte dans l'élaboration de la résidence :

- Réaliser des appartements avec un beau mobilier plutôt que lumineux et des appartements lumineux en mettant moins l'accent sur le mobilier utilisé.
- L'agencement de nos studios et de nos colocations peut être fortement ressemblant.
- Favoriser plus particulièrement l'interaction avec les voisins pour les individus logeant dans les studios et s'assurer de ne pas faire de colocations avec trop de personnes à l'intérieur pour encourager les échanges entre voisins.
- Ne pas concevoir de logement en fonction de l'âge des individus.
- Définir les prix de nos logements en résidence de sorte à ce qu'ils ne dépassent pas les prix des appartements en ville, colocations comprises.

#### 4) Séances de créativité

Dans l'objectif de faire émerger de nouvelles idées qui nous aident à résoudre notre problématique ((voir partie II-2) Paradoxes et problématique), deux séances de créativité ont été mises en œuvre, avec pour chacune d'entre elles une question à résoudre. Chaque séance a été animée par les membres du projet. Diverses techniques ont été employées pour la génération d'idées comme le mind-mapping ou le brainstorming. Plusieurs fiches idées ont ainsi pu être créées.

Dans la première séance, où la question posée était “*Comment concevoir un logement vivant et évolutif idéal ?*”, différentes propositions attractives ont émergé. Par exemple, l'utilisation de meubles et d'ouvertures modulables qui optimiseraient l'espace et l'intégration d'un système sonore contrôlé dans chaque chambre pour bénéficier d'une bonne isolation sonore.

L'objectif de la deuxième séance a été de se concentrer plus particulièrement sur le choix du concept de notre résidence. Ainsi, trois concepts ont émergé de cette séance:

- l'entre-aide/le partage
- la modularité
- l'écosystème/Amazonie

(Voir Annexe 10, page 62).



## IV – RESULTATS

Après les études marketing, l'analyse de l'existant et la recherche d'informations (références, questionnaire etc.) nous sommes passés à l'élaboration de notre schéma conceptuel du projet. Après un commun accord sur l'emplacement et la forme globale de notre résidence, ce sont plus particulièrement les membres de l'ENSAN, experts dans le domaine, qui ont mis en application nos idées.

L'étude marketing portant sur la fonction «être en relation avec l'extérieur de la résidence» a permis de définir un certain nombre de critères à prendre en compte dans le choix du lieu d'implantation de la résidence. Ces principaux critères sont :

- proximité du lieu d'étude
- proximité des transports
- proximité des commerces
- absence des résidences MGEL dans le secteur choisi

Le choix du lieu d'implantation s'est donc porté sur le site d'Artem (Art Technologie Management), nouveau campus universitaire localisé dans le quartier d'HAUSSONVILLE, au sud-ouest de l'agglomération nancéienne. Ce lieu, se trouvant non loin du centre-ville, dispose d'une bonne accessibilité pour les transports en commun et les commerces. De plus, il se situe au cœur d'un campus étudiant où sont regroupées plusieurs écoles ce qui facilite grandement l'accès au lieu d'étude. Enfin, la présence de terrains de sport juste à côté permet de répondre au besoin des étudiants, de se divertir et de se maintenir en forme.

Au niveau de l'organisation du bâti, le choix s'est fondé sur l'idée du partage et de l'échange. En effet la séance créativité organisée au sein de l'ENSGSI a permis de faire émerger le concept de « village partage » pour la réalisation de notre résidence. Mettre en avant l'aspect communautaire et la mixité au travers d'ouvertures et d'interactions permettait de refléter cette idée.

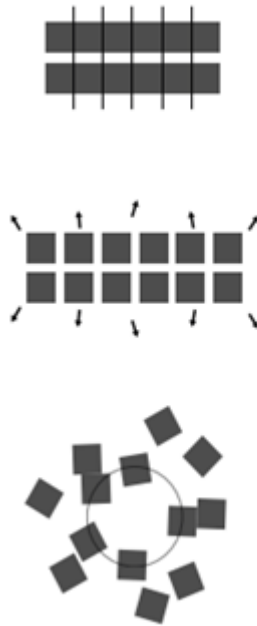
Ainsi, la forme globale du bâtiment en barre de départ a peu à peu évolué pour tendre vers une disposition atomique circulaire avec de petits éléments.

L'originalité de ce choix se situe sur la création de cours extérieures favorisant l'échange entre les occupants et la mise en place d'événements et activités diverses (ateliers de travail, cinéma extérieur, cours de sport etc.). Les logements et locaux collectifs (salles de travail, bibliothèque etc.) se connectent à l'extérieur par ces nombreux « centres relatifs », cœurs d'interaction.

Le refus de créer un point central au sein du complexe permet aussi des connexions fluides entre les différents espaces.

Lors du prototype de cette résidence, la typologie urbaine des maisons nancéiennes a été prise en compte afin de réaliser une résidence au plus près du caractère contemporain nancéen au travers des formes géométriques, des technologies et matériaux mis en œuvre.

Voici l'idée de départ du projet qui a peu à peu évolué au cours du temps :



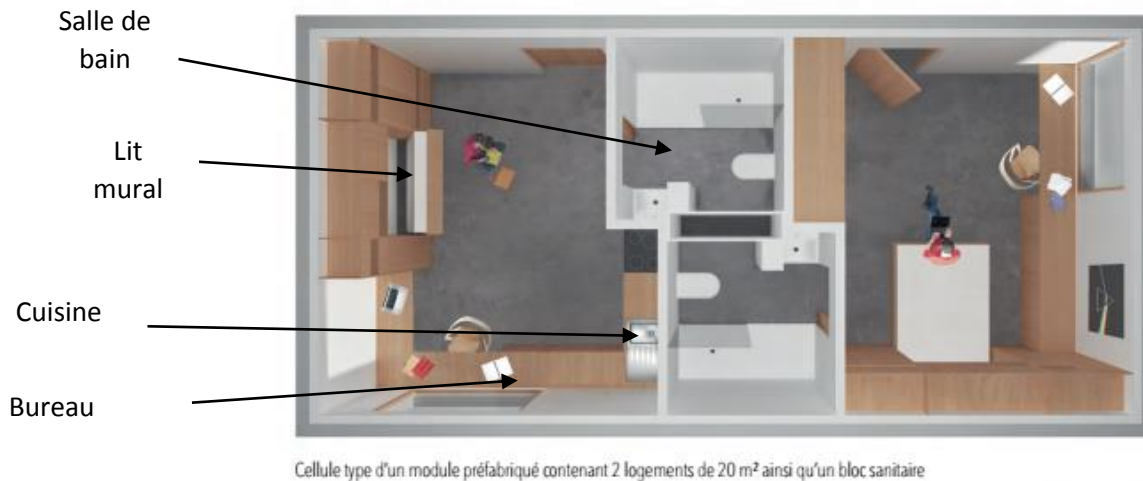
Schémas conceptuels du projet  
résidentiel

Concernant le type de logement, le choix s'est porté sur des appartements individuels et des colocations afin d'inciter davantage l'échange au sein des locataires. Chaque unité individuelle est conçue de telle sorte à permettre une mise en place rapide et économique grâce à l'utilisation de modules standards préfabriqués.

Cette résidence est composée de vingt-huit blocs dont dix-huit blocs de deux étages, huit blocs de trois étages et les deux restants dédiés aux équipements communs.

Ce qui se démarque également des résidences MGEL traditionnelles, c'est cette disposition en « village » qui permet de construire des modules allant du plein pied à R+3 au maximum. L'accessibilité de ces appartements est de ce fait beaucoup plus adaptée pour les personnes à mobilité réduite.

Voici l'exemple d'un module contenant deux logements individuels :



Cette idée d'encastrement et de mobilier modulable (par exemple, le lit peut se ranger dans le mur) permet un gain d'espace conséquent. Il a fallu aussi concevoir ces logements en accord avec ceux qui existent déjà sur le marché des résidences MGEL. Après la visite de quelques résidences dont celles de la MGEL de Reims et Nancy, nous avons pu en effet constater que des meubles comme le lit et le bureau ainsi que l'accès à la Wifi sont des éléments indispensables à intégrer dans notre résidence.

Pour finir, il est souhaité de mettre en place des systèmes d'échange de services et de participation communautaire. Cela contribuerait à renforcer l'aspect partage et favoriserait les échanges entre locataires pour ceux qui le souhaitent.



La photo ci-dessus inspire, pour une grande majorité, les mots : puissance, stabilité et démocratie. Cette inspiration peut s'expliquer par la forte ressemblance qu'a le bâtiment avec les édifices grecs, vieux de 2 500 ans. En effet, les architectes peuvent s'inspirer de l'Histoire pour créer un lien émotionnel avec les formes qu'ils utilisent. Ce lien a été utilisé à plusieurs reprises dans l'Histoire de l'architecture moderne pour construire des banques ou des musées par exemple.

Ce lien a, de ce fait, pour avantage de pouvoir prédire l'émotion que va produire un bâtiment chez le plus grand nombre. Ainsi, nous avons décidé de nous inspirer des villages, pour inspirer le mot communauté aux futurs résidents.

Dans le passé, la culture architecturale d'une personne se limitait aux lieux qu'elle avait visités. Avec l'avancée des moyens de communication, cette limite a été repoussée grâce aux journaux et à la télévision. Aujourd'hui, grâce à Internet et aux réseaux sociaux, nous sommes tous devenus des photographes architecturaux. L'architecture est partout de nos jours, car la vitesse de communication a rattrapé la vitesse de l'architecture.

En effet, l'architecture évolue rapidement. Il faut quelques mois pour imaginer un bâtiment, mais plusieurs années pour le construire. Pendant cet intervalle de temps, l'architecte pourra imaginer une dizaine d'autres bâtiments avant d'avoir un premier retour sur le succès de son premier bâtiment.

Pour notre concept, nous avons insisté sur les besoins des acteurs en jeu pour permettre à notre bâtiment d'être en accord avec ce qui est attendu.

Grâce aux sondages et aux études menées en amont, nous pouvons dire que notre proposition se base et se positionne donc au mieux pour répondre aux besoins architecturaux de la société d'aujourd'hui.

Les bâtiments ne reflètent pas seulement notre société, ils la façonnent, et aujourd'hui, grâce aux médias numériques et au changement de relations entre les individus et l'architecture, nous voulons aussi proposer les esquisses et les dessins de notre projet sur un nouveau sondage pour avoir des retours avant la présentation au jury du concours. Ce nouveau sondage va nous permettre de tester la réceptivité de notre projet par la communauté. Voilà pourquoi ces retours peuvent être une réelle valeur ajoutée à notre rendu.

## CONCLUSION

À travers ce rapport nous avons mis en avant les points forts de notre approche de conception de *la résidence étudiante idéale*. En effet, notre démarche de travail s'est construite à travers de nombreuses analyses et études justifiant les orientations choisies. De cette manière, notre solution de résidence permet de répondre à la problématique proposée à travers un travail axé principalement sur l'acteur *étudiant* mais également sur les points communs et besoins des autres acteurs. En effet, l'analyse de l'existant, l'analyse de besoin, l'enquête, l'analyse ACP, etc., ont été utiles pour comprendre les étudiants et leur besoins concernant les logements. Grâce à cela, la définition du concept général et l'identification des éléments de conception à intégrer dans la résidence ont été facilitées. De plus, le cahier des charges fourni par l'acteur *MGEL* a été respecté afin de correspondre aux mieux aux exigences de ce dernier. L'analyse marketing a également été réalisée par rapport à la stratégie actuelle de cet acteur. Les besoins des parents ont également été pris en compte et n'ont pas été oubliés lors de nos choix.

En France, la question du logement étudiant constitue toujours un problème social et une préoccupation de l'État. Pourtant, les études statistiques de l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE) montrent que seulement 11% des étudiants vivent en résidence étudiante. Il est donc avantageux que les nouvelles résidences étudiantes correspondent au mieux à la génération actuelle afin d'attirer le plus d'étudiants possible et de faciliter leur recherche de logement. Notre concept de village partage s'inscrit dans les courants modernes de connexion et de communication tout en proposant une alternative contre l'augmentation de l'individualisme.

Pour la suite de notre projet, il serait bénéfique de récolter et d'analyser les feedbacks des étudiants de l'Université de Lorraine sur la réalisation de notre concept afin de vérifier que notre vision de *la résidence étudiante idéale* n'est pas éloignée de celle de ces étudiants. Il est possible de proposer un feedback aux étudiants d'autres régions. De cette manière, le projet pourrait être éventuellement développé pour plusieurs typologies de régions. Par exemple, si les feedbacks de tous les étudiants français sont globalement positifs, il est envisageable de dupliquer notre concept pour la création d'une résidence étudiante dans d'autres villes françaises. De plus, l'exportation de notre concept est facilitée par la préfabrication et la standardisation des modules constituant la résidence. Ces modules ont été imaginés pour correspondre au mieux à l'aspect économie et environnement présent dans le cahier des charges de la MGEL. Pour vérifier que ce critère soit parfaitement respecté, il serait intéressant d'effectuer une étude de viabilité et une étude des coûts de la résidence.

Pour finir, il existe donc des voies d'amélioration pour notre projet. De plus, notre projet n'est à ce jour pas fini puisque notre candidature a été sélectionnée pour la deuxième phase du concours à travers le rendu de notre synthèse (voir Annexe 12, page 72). Il s'agit maintenant de fournir un dossier plus précis sur l'architecture de village partage pour participer à la suite du concours.

### 1) Sites internet

(Guillaume FONTENEAU). 2014, *Organisez votre patrimoine face à la déflation*.  
<http://www.leblogpatrimoine.com/strategie/2014-organisez-votre-patrimoine-face-a-la-deflation.html>. Accessed November 2014.

Article who talks about investments strategy in order to face the deflation. Deflation is described as the increase of buying power of a currency that is translated as a general diminution of prizes, this is a negative inflation. The problem comes when consumers delay their purchases with the aim of getting a lower prize. That kind of actuation feeds a vicious circle who starts with the reduction of production, then diminution of employment, which continues with reduction and salaries and therefore drop of the demand, who turns back to the beginning by decreasing even more the prizes.

Concerning our project, the authors of the article recommend not to invest on the real-state propriety since deflation implies the drop of renting prizes and solvability of tenants, as also the drop of construction prizes.

(Par Figaro Étudiant). *Le nombre d'étudiants a atteint un niveau record en France*.  
<http://etudiant.lefigaro.fr/les-news/actu/detail/article/le-nombre-d-etudiants-a-atteint-un-niveau-record-en-france-4398/>. Accessed November 2014.

This document is an article drawn from The Figaro and entitled “Le nombre d'étudiants a atteint un niveau record en France”. It deals with the number of students from the higher education which is increasing in France.

A total of 2.39 million students study at the university, or business school, engineering school and so on. A large part of these students comes from liberal professions or senior executives (30%). The human and social sciences attracts the highest number of students even if engineering school enrollments are increasing.

*DÉVELOPPEMENT DURABLE*. <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/developpement-durable/1328.html>. Accessed November 2014.

The report Brundtland (1987) defines the durable development as a 'development who answers to the current needs without compromising the capacity of futures generations to answer to their owns. The environment charter, inscribed in the constitution in 2005, shows that the public politics must promote a durable development by concealing environment's protection, economic development and social progress.

*Législation sur la collecte de déchets ménagers.*<http://arco-isere.blogspot.fr/2009/10/legislation-sur-la-collecte-de-dechets.html>. Accessed November 2014.

Regulation concerning the recycling of domestic wastes. A license-fee is associated to a service or the utilization of an installation but, only special control or observation (exceeding the normal needs) are forced to pay by leaving the rest free. The right of the competence forbids that the service profits of an eventual position of almost monopoly by practicing too high prizes to the detriment of the users.

*Comment s'applique le droit de préemption des maires sur les commerces de proximité* ?<http://www.economie.gouv.fr/cedef/commerce-de-proximite-droit-de-preemption-des-maires>. Accessed November 2014.

This article is about the Dutreuil's law of 2 August 2005. This law provides a preemptive right for the municipalities in France. Council Offices could pre-empt commercial rental, artisanal funds or business in order to maintain local businesses which are threatened by highly profitable business.

*Résidence Les Académies Lorraines - NANCY (54000).*  
<http://www.lecomptoirimmobilier.fr/3470-Les-Acad%25C3%25A9mies-Lorraines-nancy>. Accessed November 2014.

The publication shows a new residence hall that has been built in Nancy. It defends its emplacement with the following data: 105.421 residents (418.000 inside the urban area), 88% actives employed in the area, third pole technique of France with 300 enterprises, 15.000 employs and 2.600 investigators. But even more important for our study, 47.000 students in universities and other private schools (1 of each 5 people is a student inside Grand Nancy).

It also exposes the reasons for the emplacement inside the city center, near a bus station, a future tramway and shops, at less than 500 meters of three different universities.

The residence hall is composed by 96 locations and it offers services such as reception, breakfast, free washing machines, rooms fully equipped, bicycle parking and gym room.

*Les types de logements étudiants.* <http://www.locservice.fr/guide/logement-etudiant/cites-residences-universitaires.html>. Accessed November 2014.

This link is a web site which explains and presents different type of housing in France. Through this article we can see which kind of aid is given for an accommodation. This information helped us to define the price of our housing. Furthermore, it is interesting to know all the chaps of existing housing because they represent our potential competitors. Thus, we used all these data to build the mix-marketing and to justify our choices.



*La résidence Campuséa à Champs-sur-Marne.* <http://www.enpc.fr/la-residence-campuséa-champs-sur-marne>. Accessed November 2014.

*Atlas régional des effectifs étudiants.* <http://publication.enseignementsup-recherche.gouv.fr/atlas/>. Accessed November 2014.

This atlas, allowed us to take note of the number of students according to regions. This information is very useful for our project. Indeed, they allow us to know the potential market according to localization. Furthermore, it is possible to visualize history and evolution of the headcount of regions by sector and by year. This aspect, helped us in the market segmentation. The results can be posted according to the nature of the educational establishment (private or public). It allows to have an additional criterion to decide on the marketing orientation of our project. We had looked for this reference mainly to satisfy at best the strategy of our customer who aims only Alsace, Lorraine and Champagne-Ardenne. It was thus necessary to inquire about representative figures of these localizations.

*Logement des jeunes.*  
[http://www.adil94.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=21&Itemid=93](http://www.adil94.org/index.php?option=com_content&view=article&id=21&Itemid=93).  
Accessed November 2014.

It is a website where we can find different types of accommodations present in Val de Marne. There are university residence halls (CROUS), student social residences, private student residences and housing facilities. For each types, a description of the accommodation is provided with the benefits and the disadvantages. Moreover, we can also find sometimes the housing price and the population targeted.

*Conditions de vie des étudiants, édition 2013.* <http://blog.educpros.fr/romain-pierronnet/2013/12/10/conditions-de-vie-des-etudiants-edition-2013/>. Accessed November 2014.

This article deals with a survey of 2013 about student life conditions. This survey was directed by the Student Life Observatory on a panel of 41 000 persons. This paper also presents differences between the survey of 2013 and the one of 2010. Then, major results of the poll on many subjects such as student's accommodation, health, income are developed in this article. For example, in 2013, students benefit of 681€ as average income and we can notice important gap between each student. Finally, the author purposes more specification with the SLO brochure which illustrate the statistic results concerning students.

*What types of Student Accommodation are there?* <http://www.rightmove.co.uk/student-accommodation/housing-options.html>. Accessed December 2014.

The publication talks about the different types of accommodation available to students and what should be considered before making a decision.

The publication advice University Halls of Residence for freshman, it will prevent some people from being lonely. Private halls, not owned by the university are similar to the traditional halls of residence but the quality is usually better. Private Renting is the most expensive option, but you can live independently.

*Étudier et habiter à l'UQAM. Quelle bonne idée!* <http://www.residences-uqam.qc.ca/univ/accueil-est/?residence=est>. Accessed December 2014.

Residence étudiante. <https://www.residences-etudiantes.com/index.php>. Accessed December 2014.

*Accommodation.* [http://www.internationalstudent.com/study\\_usa/way-of-life/accommodation/](http://www.internationalstudent.com/study_usa/way-of-life/accommodation/). Accessed December 2014.

The publication talks about the options student have, when it comes to deciding where they will live when they are living and studying in the United States. The publication also give advices and compare the cost for all the options. In most cases, the most expensive option is the apartment, because you have to pay for your independence, and for all the utilities you can't have off campus. This article also talks about homestays, a viable option for underage students.

*Student accommodation at university in America and Canada.* <http://www.universitiesintheusa.com/university-accommodation.html>. Accessed December 2014.

*La résidence étudiante L'Orangerie inaugurée.* <http://www.yvelines.fr/2014/10/14/la-residence-etudiante-lorangerie-inauguree/>. Accessed December 2014.

*Logements à Moscou.* <http://www.studyrussian.com/fr/cours-russe/moscou/logement.html>. Accessed December 2014.

*ETUDIER EN RUSSIE.* [http://sunucampus.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=144%3Arussie&catid=59%3Aeurope&Itemid=205](http://sunucampus.com/index.php?option=com_content&view=article&id=144%3Arussie&catid=59%3Aeurope&Itemid=205). Accessed December 2014.

*ACCOMMODATION.* <https://studyinsweden.se/life-in-sweden/accommodation/>. Accessed December 2014.

*Nos résidences étudiantes.* [http://www.residences-etudiantes-marseille.com/fr\\_FR/nouveau-residence-velodrome-2,2,1,7.htm](http://www.residences-etudiantes-marseille.com/fr_FR/nouveau-residence-velodrome-2,2,1,7.htm). Accessed December 2014.

*VÉLODROME.* <http://www.sogima.fr/actualites/velodrome>. Accessed December 2014.

*Room Types.* <http://www.iq-student-accommodation.com/student-accommodation/edinburgh/iq-grove/en-suite-bedroom-type-2>. Accessed December 2014.

This publication gives us a description of an accommodation. It was useful because it describe all the included features of the flat by zone: Bedroom, bathroom and kitchen. It also give us all the advantages residents have compare to an individual flat.

*Mansion student.* <http://www.mansionstudent.co.uk>. Accessed December 2014.

*The student housing company.*  
<http://thestudenthousingcompany.com/locations/edinburgh/canal-point/>. Accessed December 2014.

*Our student homes.* <http://www.unite-students.com/about-us/our-student-homes>. Accessed December 2014.

*Bed and school.* <http://www.bedandschool.com>. Accessed December 2014.

*Studapart.* <http://www.studapart.com>. Accessed December 2014.

*Logement étudiant en France.* [http://fr.wikipedia.org/wiki/Logement\\_étudiant\\_en\\_France](http://fr.wikipedia.org/wiki/Logement_étudiant_en_France). Accessed December 2014.

*Une résidence étudiante de 158 appartements livrée en 6 mois à Angers (49).* <http://www.bh-construction.com/actualites/67-une-residence-etudiante-de-158-appartements-livree-en-6-mois-a-angers-49.html>. Accessed December 2014.

*Grenoble : le Kaps à l'heure du bilan.*  
<http://acteursdeleconomie.latribune.fr/territoire/immobilier/2014-09-25/grenoble-le-kaps-a-l-heure-du-bilan.html>. Accessed December 2014.

*Alliade implante la colocation solidaire à Oullins.*

<http://acteursdeleconomie.latribune.fr/innovation/innovation-sociale/2014-06-03/la-colocation-solidaire-a-oullins.html>. Accessed December 2014.

*Quelles innovations pour le logement des jeunes.*

<http://www.dixhuitinfo.com/environnement/urbanisme/article/quelles-innovations-pour-le-logement-des-jeunes>. Accessed December 2014.

Publication who resumes the innovative projects the most remarkable that have appeared in a conference organized inside the city of Paris with the objective of discussing about young people's accommodation. The first of those projects is called Karpis, a solidary shared apartment that concerns five students who work together in a local social project. Another proposition from residence halls is to create a complementarity between the different residents' profiles and intergenerational, with the aim of breaking the isolation from certain aged people and accommodate young people at a reduced cost or even free.

Easy Student. <http://www.easystudent-reims.fr>. Accessed December 2014.

*Première résidence étudiante à énergie passive à Toulouse.* <http://www.lemoniteur.fr/181-chantiers/article/actualite/20875438-premiere-residence-etudiante-a-energie-passive-a-toulouse>. Accessed December 2014.

The publication talks about a new residence in Toulouse, which has become the first residence that works with passive energy of the city. It is composed by 50 modules (2 rooms of 18 square meters each), which count with hot double-flux recuperation and also a production of hot sanitary water by pump at air or water. The cost of the charges is 45 € for year.

Résidence Bien-Etre. <http://www.residence-bien-etre-nancy.com>. Accessed December 2014.

*Oullins : les logements.* <http://kolocsolidaire.org/grandlyon/les-kolocations/oullins/les-logements/>.

*Bientôt une nouvelle résidence étudiante.* <http://www.ville-oullins.fr/toutes-les-actualites/actualite-23/2014/24/bientot-une-nouvelle-residence-etudiante-699/mars.html?cHash=67ea10e381acef0a2ff739af12f62eb5>. Accessed December 2014.

*Logement étudiant Marseille.* <http://www.nemea-residence-etudiante.com/france/provence-alpes-cote-d-azur/bouches-du-rhone/marseille/marseille-timone/residence-91.html>. Accessed December 2014.

## 2) Rapports et Guides

Direction départementale des affaires sanitaires et sociales du Bas-Rhin Service santé environnement. *GUIDE DES COMPÉTENCES DU MAIRE EN MATIÈRE DE SALUBRITÉ PUBLIQUE ET DE TROUBLES DE VOISINAGE*. BAS-RHIN : Guide, octobre 2007, 77 p.

Belghith Feres, Ferry Odile, Oton Aurélien. *Le logement étudiant*. Enquête nationale Conditions de vie des étudiants, Observatoire national de la vie étudiante, Juillet 2014, 10p.

This report deals with a survey conducted by the “Observatoire national de la vie étudiante” and focuses on living conditions of students in France. On this report we can find several graphs and diagrams containing replies received from the survey. More than 200 000 students replied to the questionnaire.

The largest part of student live at home with their parents, then in an apartment alone or shared a flat/house with other people. Approximately 35% of students choose to rent her/his own flat whereas 12% prefer to share his/her flat. The average travel time from home to school is 24 minutes and the average rental is 426 euros.

Lefebvre Olivier. *ATLAS RÉGIONAL Effectifs d'étudiants en 2012-2013*. Paris: Atlas régional, ISBN 978-2-11-099383-0, 200p

ANCIAUX Jean-Paul. *LE LOGEMENT ÉTUDIANT ET LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT*. Saône-et-Loire, février 2008, 71p.

Bousquet Luc, Némot Sophie. *Synthèse contributive à la consultation de recherche sur le logement et la condition étudiante en France et dans l'Union Européenne*. Paris, Mars 2007, 36p.

LES BELLES ANNÉES RÉSIDENCE ÉTUDIANTE. *Résidences étudiantes, un marché à étudier de près*. Lyon, 17p.

Observatoire de l'habitat. *Le logement des étudiants dans l'agglomération grenobloise*. Grenoble, 34p.

UNEF. *Enquête sur le cout de la vie étudiante*. Dossier de presse, 2013, 27p.

This report deals with the student life cost. It is a survey made by UNEF (Union nationale des étudiants de France) in 2014. It is said that the global cost of the student life has increased by 2% compared with the previous year. This is due to the fact that the rents and fees are going up whereas the financial support does nt follow the increase. The student purchasing power is decreasing. More and more students are forced to work during their schooling. Thus, one of the reform of the State is to invest 140 million in the social support system and to build 40 000 student accommodations for the next few years.

Erlich Valerie, Verley Élise. *Une relecture sociologique des parcours des étudiants français: entre segmentation et professionnalisation*. 71-88p.

Moreau Christophe, Pecqueur Christophe, Droniou Gilles *.Étudier et habiter Sociologie du logement étudiant*. Rapport final, Avril 2009, 186p.

Lemmel Florence. *Les étudiant lorrains Un défi : le renforcement de l'attractivité*. Économie INSEE, numéro 272, décembre 2011, 9p.

This report provides an analysis by INSEE of students who live in Lorraine. They are almost 82 000 with an average age of 21 years old (Lorraine is the third largest young metropolis). Nancy is the third largest city in France in terms of student density. One out of two student in Lorraine leave his/her parent's home before 20 years old. This is even more the case for Nancy than Metz. Moreover, a quarter of student have a job in Lorraine. That represents 18 600 students. Many foreign students come also in Lorraine to study (that represents 11% of the students of Lorraine). Therefore in 2020 the number of students of the Academie of Nancy-Metz could be reduced.

Sémaphores. *Le logement étudiant en Alsace*, Alsace, Document final du 9 novembre 2006, 106p.

Batamio Felecité et Kalle Lorna. *Les étudiants: quel logement pour quelle sociabilité?* Enquête, 4p.

Walker Eva, Gojard Loic. *Les conditions de vie des étudiants universitaire toulousains*. Enquête, 2011, 21p.

Repères et références statistiques 2014, ISBN 978-2-11-138622-8, aout 2014, 436p.

Un zoom sur les jeunes de 18 à 29 ans en Alsace. Chiffres pour l'Alsace, numéro 14, janvier 2011, 4p.

## ANNEXE 1 : Résumé de l'analyse de l'existant

### Les logements étudiants en France

- Résidences CROUS
- Résidences étudiantes privées
- Appartements privés
- Résidences gérées par les Grandes Ecoles
- Internat
- Logements sociaux hors CROUS
- Foyers

Nom	Avantages	Inconvénients
<b>Résidence privée classique type « Espace 88 »</b>	Proximité lieu d'étude Proximité commerces/transports Système de sécurité avec badge Relation avec les étudiants	Pas d'accès internet Absence d'accueil/Agence d'entretien Facture d'électricité à part Semi-meublé : absence de matelas, vaisselle Aucun service : laverie, salle de gym Mal isolé : perte de charge, nuisance sonore
<b>Résidence privée avec haut niveau de services type « Les Estudines »</b>	Nombreux services : laverie, accueil, cafétéria Proximité lieu d'étude Proximité des commerces/transports Animations/Activités Service de sécurité Choix de la superficie du logement	Prix élevé Connexion Internet lente Pas de salle de sport Mauvaise isolation : thermique ou sonore Mauvaise qualité du chauffage Facture d'électricité en supplément
<b>Les résidences privées du réseau Fac-Habitat</b>	Nombreux services : accueil, vidéo-surveillance, local deux roues, salle fitness, ménage, laverie, parking, internet fibre optique... Mobilier, micro-onde, vaisselle Aspirateur, linge, fer à repasser Tout compris dans le prix	Prix élevé Mauvaise situation environnementale Faible présence sur le marché : par exemple pour le nord-est à 2 résidences, une à Strasbourg et une à Nancy

<b>Les résidences universitaires CROUS</b>	Prix faible Mobilier Proximité lieu d'étude/Transports Exonération taxe d'habitation Facteur d'intégration sociale	Accès limité par la situation familial Pas de services : ménage, petit déjeuner Accès limité pour les personnes extérieures à la résidence Mauvais accès internet Sanitaires communs Mauvaise isolation : sonore/thermique Manque d'hygiène
<b>Foyers étudiants</b>	Plein de services à disposition : babyfoot, salle de théâtre, bibliothèque, laverie,... Mobilier Prix tout compris (électricité, eau, loyer...) Service de surveillance Service d'accueil Prix faible	Espace personnel petit Sanitaires communs Mauvaise connexion internet Mauvaise isolation sonore
<b>Appart 'hôtels</b>	Sans préavis Nombreux services Mobilier	Prix élevé
<b>Appartements privés</b>	Autonomie Large choix de superficie et de localisation Possibilité de colocation Personnalisation du lieu d'habitation	Prix fort Charges en plus du prix du loyer
<b>Internats</b>	Proximité du lieu d'étude Meublé Nourri Bonne condition de travail Ménage fait Pas de solitude Tarif moins élevé qu'un studio (avec repas)	Repas en cantine Partagé les sanitaires (être organisé) Pas d'intimité (Pas de moyen de se retrouver seul) Couvre-feu : pas sortir quand tu veux Pas moyen d'inviter des amis de l'autre sexe
<b>Résidences des Grandes Ecoles I (Mines)</b>	Proximité du lieu d'étude Moyen de colocation (2 par chambres) Literie, draps fournis Foyers, salle de réunion	Chambre et non appartement Cuisine pour plusieurs chambres
<b>Résidences des Grandes Ecoles II</b>	Proximité  Studios ou appartements pour 4 personnes "unité de vie" : 4 chambres articulées autour d'un espace à vivre, cuisine, 2WC, 2SDB.	

### Logements étudiants à l'étranger

Allemagne (interroger Pascal et Jesko)

Espagne (Miguel)



Maroc (Saad)  
 Portugal (Sarah)  
 Asie  
 Amérique du Sud

Royaume-Uni

<http://www.rightmove.co.uk/student-accommodation/housing-options.html>


+ voir pealtress pour les différentes résidences étudiantes privées.

University Halls of Residence	Appartient à l'université Pour les premières années souvent. Colocation. Sanitaires et cuisine partagés. Places limitées Salles communes pour jouer, regarder la TV, travailler et se faire des amis lorsqu'on est nouveau.
Private Halls of Residence/ Communal Blocks	Appartements partagés (cuisine et espace de vie) ou studios. Très haute qualité. Proximité des sites universitaires, commerces.. Chambre meublée. Compromis entre logements universitaires et le privé traditionnel. Salle de bain non partagée. Plus cher mais charges comprises. Souvent relativement luxueux, design, moderne. Salles polyvalentes. Espaces de partages, salle de sports Services type estudines (prêts, parkings, garage vélo) Ménage fait dans la cuisine par les femmes de ménages. Possibilité de payer pour que le ménage soit fait dans les chambres.
Private renting	Indépendance Attention aux agences, aux propriétaires ... Comme en France
Living in a parent-owned house	Les parents achètent 1 maison et la louent à 1 groupe d'étudiants dont leur enfant.

Québec :

<http://www.residences-uqam.qc.ca/univ/accueil-est/?residence=est>

<https://www.residences-etudiantes.com/index.php>

<p>Logement sur le campus (UQAM)</p> 	<p>Studio OU Appartements en colocation meublés (Pour 2, 3, 4, 8 ou pour un couple)  Chambre, espace travail, kitchenette (ou cuisine)  SDB/WC, espace de vie.  Tarif tout charges comprises  Cuisine communautaire OU cuisine dans l'appartement  A côté station de métro, centre-ville (spectacles ...)  Proximité du lieu d'étude (bibliothèque)  Intégrée au complexe sportif  Proximité café, cafétéria de l'UQAM  Bon prix  Sécurité  Règlement stricte  PMR  Bail de 9 mois  Prêt de matériel, Laverie  Resto-café sur place</p>
<p>Logement hors campus</p>	<p>Appartement en colocation  Espace de vie spacieux  Vie communautaire  En ville, éloigné du campus  Frais de transport  Plus cher que la résidence universitaire</p>
<p>Résidence étudiante (Laval)  A coté de la cité universitaire.</p> <p>Louent des appartements inoccupés en été pour les stages.  Bail de 6 ou 12 mois.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio 30m² ! Coin cuisine, table, espace nuit avec bureau à l'écart de la cuisine, salon avec TV face à cuisine. Meublé. 270€ avec charges.</li> <li>- Appartement seul meublé ou semi. Jusqu'à 655€</li> <li>- Appartements partagés, meublés, plusieurs chambres (2à6, simple ou double), avec une cuisine, salle à manger, salle de bain avec 2 WC et 2 cabines de douches. Balcon pour certaines chambres. Moins de 270€ la chambre + 60€ de charges</li> </ul> <p>Résidences proposent des services mais payant.  Espaces communs</p>

#### Etats-unis

[http://www.internationalstudent.com/study\\_usa/way-of-life/accommodation/](http://www.internationalstudent.com/study_usa/way-of-life/accommodation/)

<http://www.universitiesintheusa.com/university-accommodation.html>

University residence hall	Accès facile au campus Rencontres faciles
---------------------------	--

	<p>Obligé d'y vivre durant les 2 premières années</p> <p>Filles/garçons séparés</p> <p>Chambres le long d'un couloir et sanitaires communs sur chaque étage OU</p> <p>Appartements partagés (plusieurs chambres et SDB)</p> <p>Chambre partagée avec 2 ou 3 étudiants (lit, bureau, rangements, connexion internet, TV)</p> <p>Espaces communs (jouer, TV, sociabiliser, salle d'étude), laverie et espaces de cuisines</p> <p>4600€ par semestre (15-16 semaines) ou 1150€ / mois</p>
Private student housing (off-campus)	<p>Plus d'indépendance</p> <p>Souvent en colocation</p> <p>Cuisine</p> <p>des fois dans une famille ou en immeuble, résidence étudiante</p> <p>En coloc : entre 265 et 665€. Plus cher pour un appartement/studio seul.</p> <p>Démarches administratives à faire. Besoin d'une assurance habitation</p>
Homestay accommodation	<p>Dans une famille près du campus</p> <p>Confort, sécurité, soutien</p> <p>Seul ou avec 1 ou 2 autres étudiants</p> <p>Entre 20 et 45min du campus (transports publics)</p> <p>Nourri</p>

### Danemark

Kollegier ou logements universitaires	<p>Dépendent de l'université mais en dehors du campus.</p> <p>Bon service de transports en commun.</p> <p>Pas majoritaires</p> <p>Pas assez de logements</p> <p>Moins cher qu'un logement privé</p>
Logements privés ou "Privat vaerelse"	<p>Résidences privées ou appartements de particuliers</p> <p>Sites pour trouver colocataires "Find roommate"</p> <p>Appartements partagés</p>

### Suède

<https://studyinsweden.se/life-in-sweden/accommodation/>

Residence halls / dormitories	<p>10/15 chambres par couloirs avec 1 salle TV commune et cuisine commune.</p> <p>Sanitaires partagés, parfois toilettes dans la chambre.</p> <p>Filles et garçons au même étage.</p> <p>Laverie gratuite</p>
-------------------------------	---

Shared flats	<p>2 à 4 chambres.</p> <p>Partagent la cuisine, le salon et les toilettes.</p> <p>Laverie gratuite ou pas</p> <p>Les étudiants font le ménage de leurs chambres et de la cuisine.</p> <p>Serviettes, draps et ustensiles de cuisines non fournis.</p>
Private accommodation	<p>Agences</p> <p>Etudiant s'inscrit sur une liste et l'agence lui donne un appartement libéré en fonction de sa place dans la liste.</p>

### Russie

[http://sunucampus.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=144:russie&catid=59:europa&Itemid=205](http://sunucampus.com/index.php?option=com_content&view=article&id=144:russie&catid=59:europa&Itemid=205)

<http://www.studyruddian.com/fr/cours-russe/moscou/logement.html>

Logements universitaires sur le campus	<p>Financés par l'université (l'Etat). Coût dérisoire (40 à 60€ par mois)</p> <p>Chambres partagées avec 2 ou 3 étudiants.</p> <p>Cuisine, salle de bain, salles polyvalentes à partager avec les autres locataires de la résidence.</p> <p>Apporter ses casseroles.</p> <p>Pas d'intimité.</p> <p>Réception ouverte 24h/24, 7j/7. Sécurité maximale.</p> <p>Présenter sa carte étudiante et une carte clé pour pénétrer dans la résidence.</p> <p>Caméras + tourniquets pour entrer.</p> <p>Parfois des étudiants sont employés de 22h à 2h pour maintenir l'ordre le soir.</p> <p>Difficile d'inviter des extérieurs.</p>
Logements étudiants privés	<p>Sous loués par des particuliers</p> <p>Colocation (3 à 8 étudiants de nationalité différente)</p> <p>Toutes les pièces sont partagées sauf la chambre.</p> <p>100 à 200€ / mois.</p> <p>Draps, linge fournis. Tv + internet</p>
Famille d'accueil	<p>Chambre individuelle</p> <p>Horaires de repas fixés par la famille</p> <p>150 à 250€ / mois</p>

## ANNEXE 2 : Tableaux « Demandes, Besoins, Attentes » sur les principaux acteurs du projet

Acteurs	Demande	Besoin	Attentes
R.Bary (GSI)	Mener à bien un projet en utilisant les méthodes GSI.	Retour et vérification sur le travail réalisé et diffusé.	Valorisation de l'école auprès des entreprises/organismes. Reconnaissance des enseignements GSI.
Tuteurs GAIA	Présentation d'une démarche de conduite de projet et de collaboration entre les différentes écoles.	Résultat, rapport, dossier.	Flexibilité, souplesse, cohésion d'équipe, utilisation des atouts de chacun.
MGEL	Fournir un dossier correspondant au CDC.	Conception d'une résidence compétitive.	Trouver un nouveau concept original et viable sans engager d'architecte.
Jury concours	Respect du règlement concours.	Trouver le meilleur concept de résidence pour la MGEL.	Avoir une variété de dossier intéressant à étudier. Avoir beaucoup de choix.
Archi	Participer au projet en apportant leur savoir-faire de conception.	Définition d'un sujet concret pour la conception.	S'épanouir dans le projet, s'exercer à la conception dans un sujet intéressant, gagner le concours.
GM	Aide et instruction sur le travail à fournir.	Trouver sa place et l'intérêt dans le projet.	Tranquillité, liberté, gagner le concours.
Nous	Un accompagnement pédagogique afin de bien manager le projet.	Valider le projet.	Gagner le concours, s'épanouir à l'aide du projet, appliquer les enseignements GSI.
Étudiants (résidents)	Trouver un logement dans leur Budget.	Dormir, habiter, étudier.	Tranquillité, confort, se sentir chez soi.
Parents	Logement décent pour son enfant.	Être rassurer sur la situation de ses enfants.	Résidences sur mesure pour leur enfant, cadre scolaire favorable à la réussite, facile d'accès, bon mode de vie.

## ANNEXE 3 : Conclusions sur les visites des résidences

Les nouvelles résidences ont du mal à gérer l'**hétérogénéité** des résidents alors que les anciennes résidences ont du mal à gérer les **locaux**.

Pour les concurrents de la MGEL, il manque des **espaces communs** tels qu'une salle de sport et pour la MGEL il manque un endroit de **restauration**.

De manière générale, les moyens de sécurité des résidences sont **efficaces** et l'implantation est choisie pour la **proximité des écoles/campus** et également du tram.

Pour les concurrents de la MGEL les services ne doivent pas être **trop nombreux** de manière à récupérer la TVA, notamment pour le CROUS où **le confort est minimal**.

Les Estudines utilisent des **études statistiques** et le CROUS les **informations** et chiffres des **universités**.

Pour la cible visée, les Estudines s'adressent essentiellement à **des enfants de cadres**, le CROUS à des enfants issus de la classe populaire (**boursiers**) et la MGEL visent des étudiants de toute catégorie avec le **pack MGEL** et des **jeunes actifs**.

Les Estudines (550-600€) sont environ 150 euros **plus cher** que la MGEL (400€) pour la même superficie et les résidences CROUS (352€) sont 100euros **moins cher** mais pour un confort minimal.

Le T1 fait généralement 18-20 m<sup>2</sup> pour toutes les résidences.

Pour les résidences leur **originalité** par rapport à leurs concurrents se situe au niveau des **services** proposés : all inclusive, animation, avantage fidélité...

Les Estudines pratiquent peu le **tri sélectif** par rapport aux résidences MGEL et CROUS.

Les Estudines n'ont **aucun logement adapté au P.M.R** alors que leurs concurrents en ont mais l'accès à ces logements n'est pas toujours présent.

Pour gérer les résidences il y a généralement **une personne** soit à l'accueil, soit à la direction, soit à l'animation, ...

Les logiciels utilisés par les résidences pour la gestion sont **variés** et regroupent généralement **beaucoup d'informations** différentes.

Les étudiants étrangers ont généralement la possibilité d'avoir des avantages et des aides à leur arrivée comme l'accompagnement Easyflat.

Pour la communication les résidences privée utilisent les **forums**, **les écoles**, **les panneaux publicitaires** alors que les résidences CROUS font leur promotion lors **du DSE et de l'inscription des étudiants**.

Pour la MGEL les étudiants choisissent leurs résidences car les **parents** adhèrent à la **facilité** du système, pour les Estudines c'est **la notoriété** et la localisation.

La MGEL est locataire de leur résidence, les Estudines n'ont pas reçu de subvention et le CROUS semble en avoir reçu mais la provenance n'est pas clairement précisée.

Aucune des résidences visitées n'est gérée par une agence immobilière.

Toutes les résidences sont équipées d'une **connexion internet** mais de mauvaise qualité.

Pour les résidences privées, il est possible de réserver un logement par **téléphone et par internet**, pour la MGEL plus précisément également via le **réseau MGEL** et pour le CROUS via le **DSE**.

Pour le CROUS et les Estudines il est possible d'effectuer la réservation via internet en **anglais et en français** mais pas pour les autres résidences.

Les résidences MGEL ont plusieurs partenaires, ce sont surtout **des écoles**. Les Estudines ont pour partenaires Colombus, Luch et le CROUS dépend uniquement de **l'état**.

Les résidences privées proposent un **accompagnement administratif** et des **avantages** aux résidents alors que les résidences CROUS ne proposent rien.

De même, les résidences privées proposent quelques **animations** comme des soirées à thème alors que les résidences CROUS ne proposent **pas d'animation** directement dans la résidence.

#### **Remarques :**

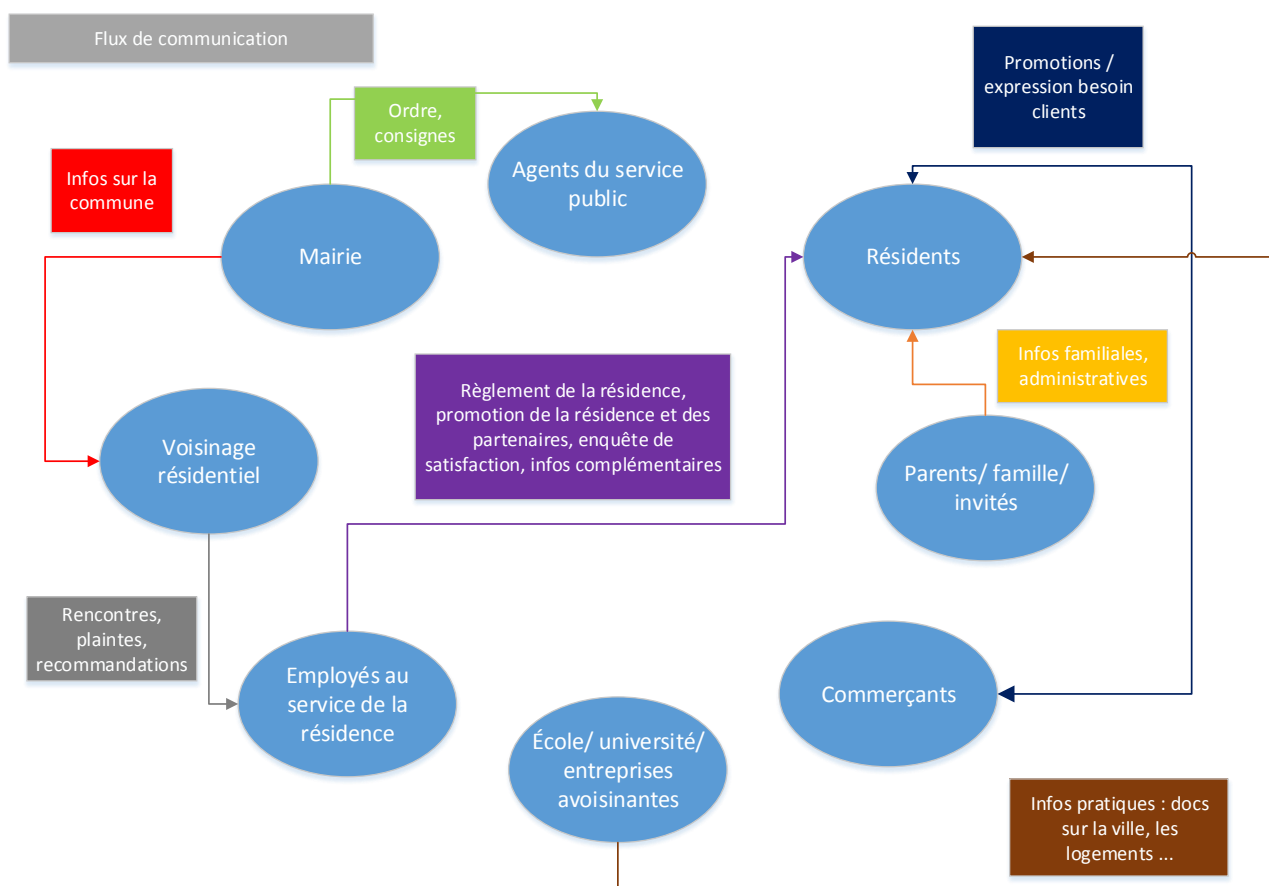
**ESTUDINES** : Service hôtelier, taux de remplissage élevé 95-97%.

**MGEL** : les vues, l'insonorisation, espaces communs généreux, passerelle pour fumer, multiplicité des accès, les étudiants sont chez eux (ils font ce qu'ils veulent comme dans un appart). La MGEL est vigilante sur l'implantation de la résidence, l'organisation du logement (cuisine dans l'entrée, chambre à part). Mauvais point : non-respect des espaces verts et des espaces communs par les étudiants, pas de représentation ou d'association des locataires auprès de la MGEL.

**CROUS** : pas de taxe d'habitation. Vieux bâtiments.

## ANNEXE 4 : Exemple d'une étude réalisée sur les échanges entre les différents acteurs : échanges sur la communication

For more information, you can read our report about needs analysis entitled *Analyse de besoin du projet MGEL « La résidence étudiante idéale »*, part II.1.





## ANNEXE 5 : Exemple d'un RARe → RARe présent et futur des résidents

For more information, you can read our report about needs analysis entitled *Analyse de besoin du projet MGEL « La résidence étudiante idéale »*, part II.2.

RARe « Le résident dans le cadre des relations de la résidence avec l'extérieur »			
	Résultats	Activités	Ressources
Matériel	Absence de produits volés	Surveiller la résidence	Vidéosurveillance
	Biens de consommations achetés (améliorer)	Faire ses courses	Argent des parents
			Distributeur de boissons ouvert de minuit à 5h (améliorer)
			Supermarchés
	Chéquier	Commander - Réceptionner	Zone de réception (ajouter)
	Accessibilité Papier administratif	Aller chercher son chéquier	Guichet multi banques (ajouter)
	Papiers administratifs en règle	Aller refaire ses papiers	Relais administration (ajouter)
Immatériel	Papiers administratifs en règle	Être en règle avec les administrations	
	État de santé (physique + mentale)	Faire du sport	Coach sportif (ajouter)
	Résident connecté avec l'extérieur	Recevoir son courrier	Boîte aux lettres
		Utiliser les transports	Moyens de transports
		Surfer sur le net	Câblage optique wifi, TV
		Emménager/ Déménager	Location de véhicules
	Bruit nuisance	Faire la fête	Bars dans et à proximité de la résidence (améliorer)
	Argent utilisés – Activités économiques	Payer le loyer	Argent des parents
		Faire ses courses	
	Variation du pourcentage d'étudiants sur 3 mois de référence	Contrôler le nombre d'étudiants résidents	Logiciel de gestion
	Nouvelle coupe de cheveux	Aller chez le coiffeur	Coiffeur (améliorer à proximité)
	Animation – Ambiance (améliorer)	Faire la fête	Bars dans et à proximité de la résidence (améliorer)

		Organiser une soirée dans la résidence	Salle de loisir louée et ouverte aux soirées (substitution)
	Réussite scolaire	Étudier - Travailler	Annales (ajouter) Contacts des membres de l'école (améliorer)
	Proximité des commerces (améliorer)	Faire ses courses	Argent des parents Distributeur de boissons Supermarchés
Affectif	Sentiment de responsabilité et d'implication (ajouter)	Accueillir des extérieurs	Parking
		Organiser une soirée dans la résidence	Salle de loisir louée et ouverte aux soirées (substitution)
	Sentiment de communauté (ajouter)	Communiquer avec ses voisins	e-Page communautaire (ajouter)
	Entraide (améliorer)	Échanger des ustensiles	
	Liberté et autonomie	Accéder/quitter la résidence n'importe quand	Clé – Code – Vigik
	Confiance <-> employés de la résidence	Surveiller, nettoyer, s'inquiéter du bien-être des étudiants	Agents d'entretiens
			Caméras
			Équipements de nettoyage
	Confiance <-> commerçants (améliorer)	Proposer des services supplémentaires pour les résidents	Carte avantage résidence (améliorer)
		Faciliter l'accès des résidents aux produits	Zone de réception (ajouter)
		Conseiller les résidents pour l'achat de produit	Flyers (améliorer)
	Confiance <-> voisinage extérieur (améliorer)	Communiquer et partager avec les voisins extérieurs	Fête des voisins améliorée (améliorer)
		Organiser une soirée dans la résidence	Salle de loisir louée et ouverte aux soirées
	Confiance <-> voisinage interne (améliorer)	Communiquer avec ses voisins	Fête des voisins améliorée (améliorer) e-Page communautaire (ajouter)
		Organiser une soirée dans la résidence	Salle de loisir louée et ouverte aux soirées (substitution)

## Rare de la fonction vivre dans la residence

Resultat	Activité	Ressources
<b>Repos (ameliorer)</b>	Dormir	Un bon lit ( <b>ameliorer</b> )  Isolation sonore/thermique ( <b>ameliorer</b> )
<b>Réussite scolaire (ameliorer)</b> <b>Épanouissement (ameliorer)</b>	Reviser pour sa formation S'instruire S'ouvrir	Isolation sonore/thermique ( <b>ameliorer</b> )  Zone de travail  Ressources types annales/poly/media/livres ( <b>ajouter</b> )  Bonne connection internet ( <b>ameliorer</b> )
<b>Divertissement (ameliorer)</b>	Faire la fete S'amuser	Réseau social ( <b>ameliorer</b> )  Zone de fete ( <b>ajouter</b> )  Ambiance (Musique) ( <b>ajouter</b> )  Boissons et nourritures ( <b>ajouter</b> )
<b>Chambre propre (ameliorer)</b> <b>Zone commune propre</b>	Nettoyer	Personnel d'entretien ( <b>ajouter</b> )  Produits d'entretien ( <b>ajouter</b> )
<b>Plat cuisiné/prest à manger</b>	Cuisiner Se preparer a manger	Matiere premiere (ingredients)  Cuisine prete à l'emploi  Restauration rapide a proximité ou en livraison

<b>Absence de faim</b>	Manger	Plat cuisiné/prest à manger
		Zone pour manger
		Vaisselle prête à l'emploi
<b>Absence d'isolation sociale (améliorer)</b>	Recevoir	Espace supplémentaire pour dormir (ou lit 2 places) <b>(ajouter)</b>
		Zone de partage (type salon) <b>(ajouter)</b>

#### Resources internes nécessaires aux innovations.

Innovations	Ressources internes
<b>Annales et polys à disposition de l'étudiant</b>	<u>Si bibliothèque:</u> Local (moyen financier) 1 personne pour gérer et contrôler (moyen humain)
<b>Livres à disposition de l'étudiant (Bibliothèque)</b>	<u>Sans bibliothèque:</u> Base de données pour références (moyen technique) Système carte (moyen technique)
<b>Films à disposition de l'étudiant (Mediatheque)</b>	Annals/poly de chaque formation disponible Films et livres à partager

<b>Zone de fête</b>	Investissement locale pour la zone (moyen financier)
	Personne pour gérer l'attribution/ non attribution (moyen humain)
	Système de réservation informatisé avec chate responsabilité et système de caution(moyen technologique)
<b>Boissons et nourritures</b>	Distributeur fonctionnel sur période pré-choisie (moyen technique)
	Livret avec partenaire à proximité
<b>Personnel et produit d'entretien pour les chambres</b>	Personnel d'entretien (moyen humain)
	Produits (moyen financier)
<b>Espace supplémentaire pour dormir</b>	Lit de 1 place->2 places (moyen financier)
	Lit sous 1 autre lit (moyen financier)
	Achat meubles modulables
	Chambre partagé pour accueillir
<b>Zone de partage dans l'appartement</b>	Mobilier modulable(moyen financier)
	Salon partagé pour accueillir (moyen financier)
<b>Bonne connection internet auto-financée</b>	Plus de sensibilisation MGEL au partenaire avant chaque connection

## ANNEXE 6 : Pestel « swoté »

PESTEL : Hébergement des étudiants en France		Opportunités		Menaces	
		ST	MT	ST	MT
<b>Politique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promesse du gouvernement à construire 40 000 logements CROUS sur 5 ans</li> <li>- CPER 2015/2020 : logement étudiant devient une priorité</li> <li>- Financement de 13 campus à hauteur de 1.3 millions € (03/02/2014)</li> <li>- Augmentation de 20 millions € du budget CROUS</li> <li>- Favoriser les éco-quartiers</li> <li>- Favoriser la construction de logements et l'accès au logement</li> <li>- Protection sociale avancée (sécurité sociale pour tous, mutuelle étudiante obligatoire, SUMPPS)</li> </ul>	+	+	-	-
<b>Économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux d'intérêt bas des emprunts</li> <li>- Prêt étudiants remboursable à partir du 1<sup>er</sup> emploi</li> <li>- Peu d'augmentation des salaires des parents</li> <li>- risque de chômage des parents -&gt; incapacité de payer les loyers + difficulté à trouver des jobs étudiants.</li> <li>- Endettement de plus en plus lourd des parents</li> <li>- Faible inflation du coût de la vie des étudiants (1.6%)</li> <li>- (Inflation faible des logements en France (0.9%))</li> <li>- Faible croissance : baisse des loyers, de la solvabilité des locataires (ou garants), baisse de la rentabilité locative</li> <li>- 34% du PIB consacré aux dépenses pour la protection sociale</li> <li>- CLE (Caution Locative Étudiant)</li> <li>[Si loyer inférieur à 600€ en IDF ou à 500€ en province</li> <li>Âgé de moins de 28 ans sauf doctorants</li> <li>Si pas de caution bancaire/familiale]</li> </ul>	+	+	-	-

	- CAF : aide au logement	++	++		
Socioculturel	- IDH élevé : accès au soin facilité par le SUMPPS (pour un environnement sain dans la résidence), 25 <sup>ème</sup> du classement PISA (niveau d'éducation), 5 <sup>ème</sup> puissance mondiale	+	+		
	- De plus en plus de bacheliers, facilite l'accès à l'enseignement supérieur → niveau d'éducation augmente en France	++	+		
	croissance	+	+		
	- Recherche de mobilité, étudiants changent facilement d'études ou de logements			-	-
	- Mobilité sociale accrue			-	-
	- augmentation de 2.8% du nombre d'étudiants étrangers : mixité sociale accrue	+	+		
	- Augmentation du nombre d'étudiants dans les établissements privés	+	+		
	- tendance à vivre à plusieurs (colocations, apparition de la tendance pour la cohabitation intergénérationnelle)	+		-	
	- depuis années 70, étudiants quittent de plus en plus tôt et facilement la famille → tendance à l'émancipation	++	+		
Technologique	- chambre préfabriquées en usine ossature bois et noyau béton	+	+		
	- amélioration de la technologie d'accès internet (Wi-Fi, fibre optique)	+	+		
	- technologie de vidéosurveillance plus performante	++	+		
	- Innovation dans l'aménagement et le mobilier de petits espaces par exemple Ikea	++	++		
	- VMC double flux pour le traitement de l'air dans les logements	+			
	- Double vitrage, laine verre, vitre Glass Tech pour les pertes d'énergie	+			
	- Développement assistance à distance	+			
	- Brique isolante	+			
	- Logiciel de gestion type Hexalog	+	+		
	- Utilisation d'« éco matériaux »	+			

Écologique	- Transition énergétique	+			-
	- Augmentation des coûts de l'énergie			-	-
	- Constitution de 2005 visant la promotion du développement durable	+		-	
	- Loi Grenelle II article 195 : redevance sur les déchets, leur nature et leur poids			-	
	- Consommation d'énergie réduite	++			
	- Recyclage des déchets obligatoire			-	
	- Subvention des rénovations énergétiques	+			
	- Conception de logement respectueux de l'environnement (faible émission de GES, éco-matériaux, tri des déchets facilité, chantier à faibles nuisances)	+			
	- Campagnes publicitaires pour favoriser les éco-geste	+			
Légal	- Loi Bouvard : Défiscalisation des investissements dans les résidences de services. (70% d'étudiants au minimum + services obligatoires)	+			
	- Loi Scellier devenue Loi Pinel : Réduction d'impôts de 25% de l'investissement dans les résidences de service	+			
	- Loi Alur (02/2014) :				
	Frais d'agence plafonnés	+		-	
	Encadrement des loyers renforcé dans les zones tendues	+		-	
	Garantie Universelle des Loyers	++			
	Délais préavis diminué à 1mois au lieu de 3 dans les zones tendues	+		-	
	- Loi Duflot 18/01/2013 : favoriser la construction de logements sociaux	++	+		
	- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent	+		-	
	- Loi d'accessibilité des personnes à mobilité réduite	+		-	



## ANNEXE 7 : Questionnaire

Disponible en ligne en français et en anglais.

[https://docs.google.com/forms/d/1RcJ0sX3qBmqhf2aWvsjIWzjt4JVaS\\_m\\_0dOGNCLMie4/edit#](https://docs.google.com/forms/d/1RcJ0sX3qBmqhf2aWvsjIWzjt4JVaS_m_0dOGNCLMie4/edit#)

- 1) Voulez-vous répondre en français ou en anglais ? Do you want to answer in English or in French?
- 2) De quelle nationalité êtes-vous ?
- 3) Quel âge avez-vous ?
- 4) Êtes-vous : un homme // une femme
- 5) Quelle est la profession de vos parents ?
- 6) Quelles études faites-vous ? (BTS, DUT, Licence, Master, Ecole)
- 7) À quel niveau d'étude êtes-vous ? (BAC +1,2,3 ...)
- 8) Dans quelle ville étudiez-vous ?
- 9) Dans quel type de logement résidez-vous ? RESIDENCE CROUS ; RESIDENCE ETUDIANTE ; FOYER ; APPARTEMENT INDIVIDUEL ; APPARTEMENT EN COLOCATION ; DOMICILE FAMILIAL
- 10) Combien de personnes vivent en plus de vous dans votre logement ?
- 11) Quelle est la superficie de votre logement si vous êtes seul ?
  - Moins de 10 m<sup>2</sup>
  - Entre 10 et 20 m<sup>2</sup>
  - Entre 21 et 30 m<sup>2</sup>
  - Entre 30 et 40 m<sup>2</sup>
  - Plus de 40 m<sup>2</sup>
- 12) Quelle est la superficie de votre logement si vous êtes à plusieurs (colocation, concubinage) ?
  - Moins de 40 m<sup>2</sup>
  - Entre 40 et 60 m<sup>2</sup>
  - Entre 60 et 80 m<sup>2</sup>
  - Entre 80 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>
  - Entre 100 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup>
  - Plus de 120 m<sup>2</sup>
- 13) Est-ce un logement meublé ?
- 14) Pourquoi avez-vous choisi votre logement ? (1 le moins important et 5 le plus important)
  - Pour le prix du loyer
  - Pour la superficie proposée
  - Pour la luminosité
  - Pour le mobilier à disposition
  - Pour l'agencement
  - Pour les services proposés
  - Pour la proximité avec le lieu d'étude
  - Pour la proximité des commerces et lieux de divertissement (bar, boîtes, cinéma ...)
  - Pour la facilité d'accès

- Sur recommandation
- Pour rejoindre une connaissance

15) Jugez l'importance de ces différents espaces dans un lieu de résidence étudiant sur une échelle de 1 à 5 (1 le moins important et 5 le plus important)

- Chambre
- Séjour
- Coin cuisine
- Espace de travail
- Salle de bain
- Espaces de rangement
- Balcon
- Cellier
  
- Garage / parking
- Laverie
- Salle polyvalente
- Salle de fitness
- Cafétéria
- Jardin

16) Parmi ces espaces, lesquels pourriez-vous partager avec vos voisins ? (Précisez à chaque fois avec combien de personnes au maximum?)

- Chambre .....
- Séjour .....
- Coin cuisine .....
- Espace de travail .....
- Salle de bain .....
- Espaces de rangement .....
- Balcon .....
- Cellier .....
  
- Garage / parking .....
- Laverie .....
- Salle polyvalente .....
- Salle de fitness .....
- Cafétéria .....
- Jardin .....
  
- Aucun

17) Aimerez être davantage en contact avec vos voisins ?

OUI    NON

18) Jugez l'importance de ces différents services disponibles à proximité de votre logement sur une échelle de 1 à 5 (1 le moins important et 5 le plus important)

- Moyens de restauration (Restaurants, fastfood, RU)
- Supermarchés
- Autres commerces
- Transports
- Places de stationnement
- Bars / Boîtes de nuit
- Cinéma
- Lieu d'étude
- Salle de sports / Piscine
- Services administratifs
- Services médicaux
- Pharmacie

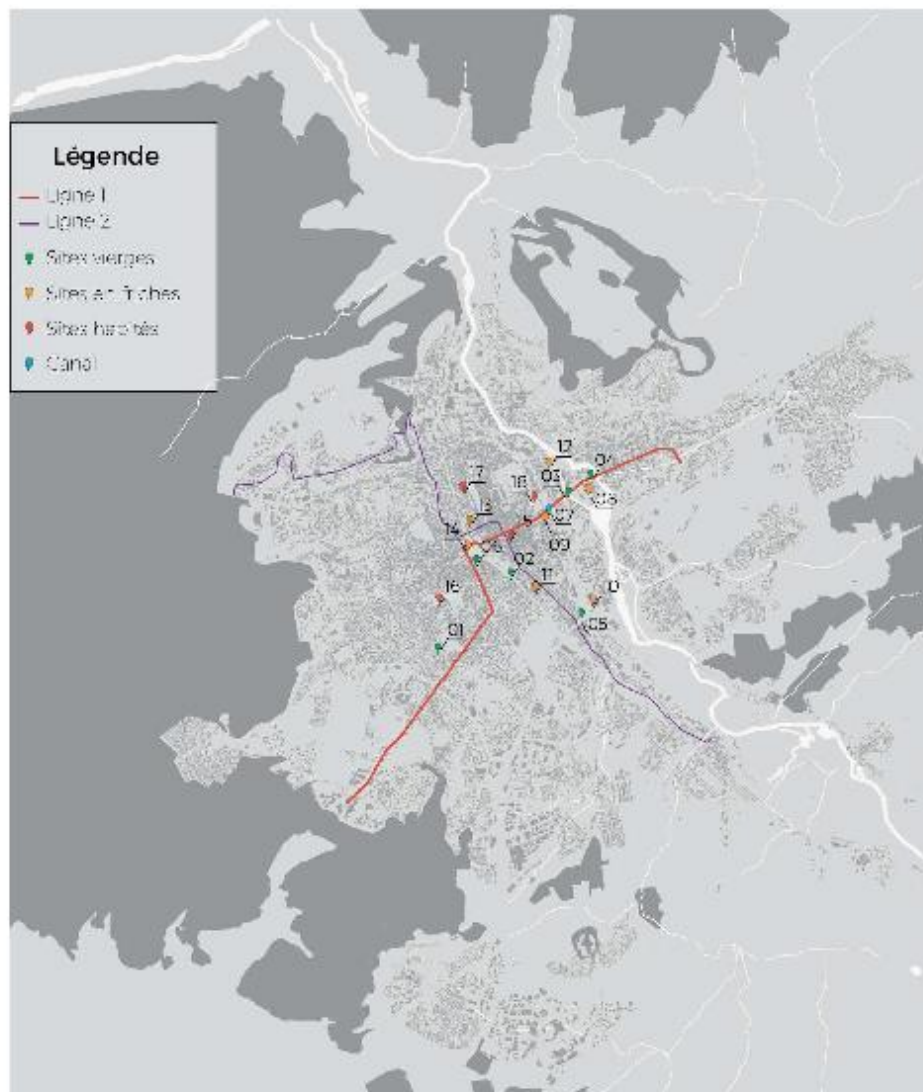
19) Votre logement est-il fonctionnel (bien aménagé et agencé, espace bien utilisé, mobilier utile, bonne isolation phonique et thermique,...) Oui/Non ? Pourquoi ?

20) Si vous pouviez améliorer votre logement et/ou votre résidence, que proposeriez-vous ?

## ANNEXE 8 : Echelle utilisée pour l'Analyse en composantes principales (ACP)

Critère	Niveau d'étude	Type de Logement	Nombre de personnes en plus de vous dans le logement	Superficie (fusion de deux critères : superficie si vous êtes seul avec superficie si vous êtes à plusieurs)	Interaction avec les voisins	Choix du logement pour le prix, l'agencement, le mobilier, la luminosité
Echelle	Bac+1=1	Résidence CROUS=1	1=1	<10m²=1	Oui=1	1=1
	Bac+2=2	Internat=2	2=2	10 à 20m²=2	Non=0	2=2
	Bac+3=3	Foyer=3	3=3	21 à 30m²=3		3=3
	Bac+4 à Bac+5=4	Domicile familial=4	4=4	31 à 40m²= 4		4=4
	Bac+6 à Bac+8=5	Résidence étudiante=5	5=5	<40m²=6		5=5
	>Bac+8=6	Appartement particulier individuel=6	>5=6	40 à 60m²=7		
		Appartement particulier en colocation=7		61 à 80m²=8		
				81 à 100m²=9		
				101 à 120m²=10		
				>120m²=11		

## ANNEXE 9 : Cartographie des sites d'implantation potentiels de la résidence



### **BILAN : Zones potentielles de projet**

En conclusion, ce début d'analyse nous a permis de détacher des zones à potentiel que l'on a détaillé dans une seconde phase. Cette analyse, couplé à l'analyse des besoins des GSI nous a permis de déterminer des sites idéales pour ce projet.


## ANNEXE 10 : Exemple de fiches idées issues des séances de créativité

M L

Session de créativité

Nom Demandeur :

Jour-Mois-Année :



UNIVERSITÉ  
DE LORRAINE

**Nom de l'idée**

MEUBLES MODULABLES EN CARTON

**N° de l'idée**

**Connaissances, besoins ou problématique ayant donné lieu à cette idée**

- Besoin de place
- Modulable / Modulariser son espace
- Peu cher

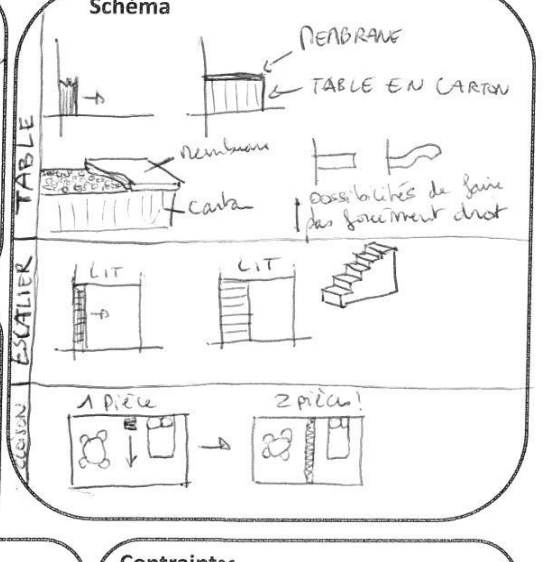
**Description de l'idée**

- Meubles modulaires en carton qui se déplient du bas.

- Permet de gagner de la place !

TABLE / ESCALIER / CLOISON / BANC / ÉTAGÈRES ....

**Schéma**



**Cible Visée**

**Valeur ajoutée**

CARTON = PAS CHER, SOLIDE, ISOLANT, MODULABLE

**Contraintes**

benoit.rousseau@univ-lorraine.fr

Session de créativité

Nom Demandeur :

Jour-Mois-Année :



Nom de l'idée

INTEGRA SON

N° de l'idée

Connaissances, besoins ou problématique ayant donné lieu à cette idée

pb acoustiq entre logt et manque de 'installat'

Description de l'idée

équiper les chambres  
d'enceinte (+ ds les douches)  
→ possibilité d'annoncer  
→ limiter les dB  
(dimanche, etc...)

Schéma



Cible Visée

Valeur ajoutée

gestion du volume sonore par  
le responsable.

Contraintes

coût supplémentaire

benoit.rousseau@univ-lorraine.fr

M S L

SA

Session de créativité

Nom Demandeur :

Jour-Mois-Année :



Nom de l'idée

Moduler les ouvertures

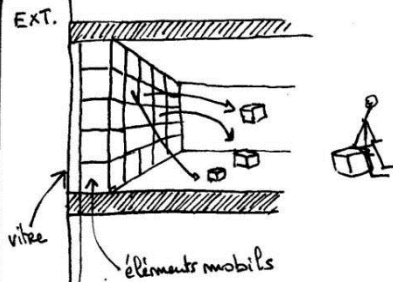
N° de l'idée

Connaissances, besoins ou problématique ayant donné lieu à cette idée

Description de l'idée

pour chaque <sup>nouveau</sup> véhicule  
pourrait choisir l'emplacement,  
la forme, la hauteur  
de ses fenêtres.

Schéma



Cible Visée

les murs est composé d'éléments mobiles  
permettant une personnalisation des ouvertures  
vers l'extérieur.  
les éléments peuvent être réutilisés  
pour créer mobiles (chaise, table, etc.)

Valeur ajoutée

isolation thermique  
personnalisable

Contraintes

benoit.rousseau@univ-lorraine.fr



## FICHE IDEE

Équipe : *Projet GAIA*    sujet: *Gain d'espace dans un village*

**Titre de l'idée:** *Puce + Service*

**Description détaillée:**

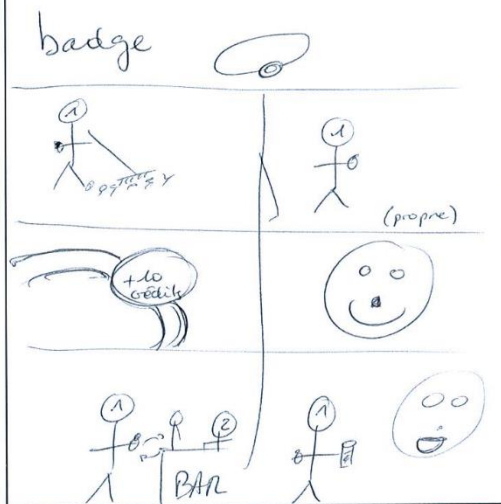
Chaque habitant a un système qui mémorise des données qui lui sont propres. Pour un service rendu l'habitant gagne des crédits qu'il peut réutiliser dans la résidence

**Cible visée (clients prioritaires)**

*Habitants de la résidence*

**Mode d'application prévisionnel / scénario d'usage**

ex: Un habitant gère la cafétéria pendant 1h et gagne 10 crédits avec lesquels il pourra louer son lit.

**Dessin / image / schéma****Avantages / valeur créée**

*Responsabiliser les habitants (tâches ménagères...)  
Implication dans la vie, l'hygiène... de la résidence*

**Inconvénients / risques**

*Possibilité de triche, concurrence possible, Pas d'habitude dans la résidence*

**Compétences nécessaires pour la développer:**

*Un peu d'Info, d'objets connectés*

## FICHE IDEE

Équipe : sujet: GAIN D'ESPACE DANS UN VILLAGE

**Titre de l'idée:** HABITER A L'EXTÉRIEUR

### Description détaillée:

Faire des toitures terrasse qui permettent d'accéder aux logements supérieurs + passerelles.

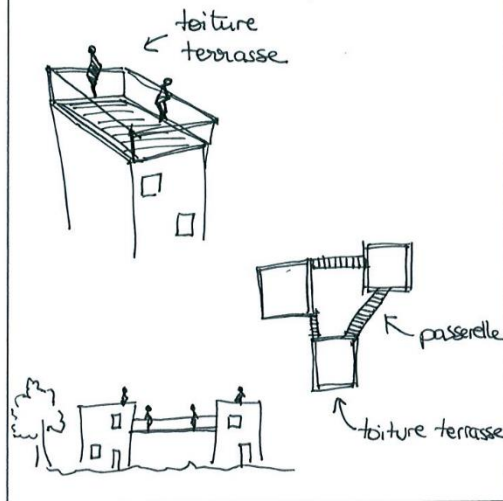
Cible visée (clients prioritaires)

Etudiants

Mode d'application prévisionnel / scénario d'usage

Terrasses communes avec passerelles → permet un accès aux logements supérieurs.

### Dessin / image / schéma



Avantages / valeur créée

Pas de couloir enfermé

Inconvénients / risques

Terrasse non utilisée car trop de passage.

Compétences nécessaires pour la développer:

Structure = Maintient des passerelles  
Étanchéité des toitures

FICHE RÉDIGÉE PAR MEÛSSA

Équipe :

sujet: GAIN D'ESPACE DANS UN VILLAGE

# FICHE IDEE

Titre de l'idée: HABITER À L'EXTÉRIEUR DE SON APPARTEMENT

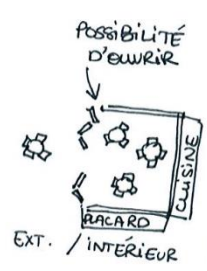
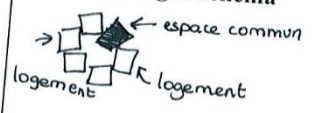
## Description détaillée:

Faire des espaces communs à tous les étudiants.  
Des espaces qui seraient modulables.

Cible visée (clients prioritaires)  
Étudiants

Mode d'application prévisionnel / scénario d'usage  
Espaces / Salles entre différents logements étudiants.  
Cette salle pourrait être subdivisée en plusieurs petites salles ou étendue vers l'extérieur.

## Dessin / image / schéma



## Avantages / valeur créée

-Espaces communs : liens sociaux.

## Inconvénients / risques

-Espaces vides non utilisés ?  
- Pas d'entretien des communs / dégradations

## Compétences nécessaires pour la développer:

Technique : intégrer des cloisons rétractables.

FICHE RÉDIGÉE PAR MÉUSSA.

## ANNEXE 11 : Fiches de lecture

<b>Topic</b>	Make a Benchmarking
<b>Reference</b>	Jean-Marc SCHOETTTL, INSEP Consulting Editions, 2003, 48p
<b>Place of checking</b>	EEIGM's library
<b>Date</b>	11 <sup>th</sup> December 2014
<b>Author</b>	The author is JMS Consultants' director and strategy professor of Groupe Sup of Co Montpellier.
<b>Main work</b>	Make a benchmarking: Compare with the best to progress.
<b>Summary</b>	<p>1. What is a Benchmarking ?</p> <p>It is a CONTINUOUS process of evaluation of products, departments, methods, in relation to the most serious competitors or the companies in their sector.</p> <p>Two forms of comparison: methods / calculated results.</p> <p>For this we use indicators «benchmarks» in the form of ratios allowing to estimate the costs, the quality or the deadlines.</p> <p>Various TYPES: internal, competitive, functional, generic benchmarking.</p> <p>2. Why to make a benchmarking?</p> <p><b>OBJECTIVES :</b></p> <p>Define or adjust a strategy by analogy.</p> <p>Set goals in reference to competitors and develop a planning.</p> <p>Improve the productivity by incremental progress.</p> <p>Lead an operation of re-engineering with a different approach of the problem.</p> <p>Understand the relative position in terms of costs through the competitive position of the company.</p> <p><b>BENEFITS:</b></p> <p>Favor the opening, allow to go out of the routine, force the questioning, oblige the company to have a reflection on its own functioning, define better the requirements customers, establish effective objectives, be situated in front of better methods ...</p> <p><b>LIMITS :</b></p> <p>Base on the imitation more than on the innovation.</p> <p>Raise problems of feasibility of a new method and basic problem concerning the optimum.</p> <p>Can not replace a strategic approach.</p> <p style="color: red;">3. Which approach follow?</p> <p><b>6 steps :</b></p> <p>Identify the processes-keys where the company has to excel from three criteria (strategic importance, eco impact, susceptibility in the change).</p> <p>Choose indicators.</p> <p>Select the most successful companies on this process.</p> <p>Collect the information about the practices and the performances with these companies.</p>

	<p>Analyze the data and highlight gap and opportunities of improvement. Adapt and implement best practices by setting goals of reasonable and accepted progress.</p> <p>4. What kind of applications?</p> <p>Example of a company confronted to problems of competitiveness and quality in the electric power production. Studied process: electricity production (decomposed into phase). Identify criteria and companies to collect the information. Analyse the results and then determine the best practices.</p> <p>5. What conditions of success and principles of implementation?</p> <p><b>7 success factors</b> of benchmarking:</p> <p>Develop the open-mindedness and overtake the cultural obstacles. Obtain the membership of management and involve operational persons. Look after the preparation. Use a method of bench adapted. Choose and mobilize the team. (Everyone concerning by the process that we try to improve) Adopt a code of conduct. (Confidentiality, respect for the legality, the predefined use, the well-balanced exchange, the serious preparation) Test the adaptability of the obtained best practice. Verify the results obtained further to their implementation. (PDCA)</p>
--	--

<b>Thème</b>	To prospect										
<b>Titre de l'ouvrage</b>	Manuel de prospective stratégique ; Tome 2 : L'art et la méthode										
<b>Auteur</b>	Michel Godet										
<b>Références</b>	Edition DUNOD, 300p.										
<b>Lieu de consultation</b>	Library at Ecole d'Ingénieur en Génie des Matériaux in Nancy										
<b>Date</b>	December 2014										
<b>Résumé</b>	<p>It is important to avoid complexity through a simple and complex work in order to not get lost in the details.</p> <table border="1"> <tr> <td>Méth. Problèmes</td><td>simple</td><td>complex</td></tr> <tr> <td>simple</td><td>Ok</td><td>OK</td></tr> <tr> <td>complex</td><td>To validate</td><td>(not advisable, or after validation)</td></tr> </table> <p>The process is more important than the result in marketing.  Without the method we cannot go further but method have to be simple and must be understood by others.  We cannot stop on desirable and future scenarios but we must anticipate changes in the future.</p> <p>What is to happened ? Who I am ? What can I do? What will I do?  How can I do it?  Prospecting: anticipation to enlighten action.  Scenario : relevant, consistent, important, clear.</p> <p>There are always uncertainties :  - if small : risky strategies with likely strategies  Robust strategies, evolutions, likely evolutions  - if big : Flexibility, maximum number of reversible choices</p> <p>The method :  * initiate and stimulate the whole process  * complete chart of the firm in terms of environment  * ask the right questions  * identifying the key variables  * cover all possible evolutions  * reduce the uncertainties  * ideas, evaluate choices in terms of strategies</p> <p>Wrong problem = ill-posed problem  Inside big companies, organization of workshops of 30 persons with sub-groups from 5 to 10 people. Like a creativity session:</p>		Méth. Problèmes	simple	complex	simple	Ok	OK	complex	To validate	(not advisable, or after validation)
Méth. Problèmes	simple	complex									
simple	Ok	OK									
complex	To validate	(not advisable, or after validation)									

	purge, transformation matrix. We assess the reform control of the ideas proposed.
--	---



## ANNEXE 12: Synthèse du concours

CONCOURS FAVE « La résidence étudiante idéale » | Equipe GAIA | N° d'équipe : 5



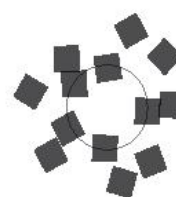
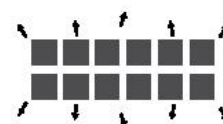
### ATHOME | Un village dans la ville

Le projet Athome se situe au sein site ARTEM, nouveau campus universitaire localisé dans le quartier d'Haussonville, au sud-ouest de l'agglomération nancéenne. Les casernes militaires ont laissés place à de nouvelles écoles, en redéfinissant complètement ce secteur en quartier étudiant desservi par tramway. Il est nécessaire à ce nouveau quartier de se pourvoir de résidence résolument novatrice à l'image du projet urbain. Le projet Athome est une résidence à destination d'une population jeune. Il réunit sous un même toit étudiants, jeunes diplômés et jeunes actifs pour créer une synergie dans l'esprit, focus sur le partage et l'échange. L'organisation du bâti dans le projet urbain reflète cette idée d'ouverture et de mélange.

La méthode de conception semble aléatoire pour offrir une grande variété d'espaces, pourtant le positionnement des éléments bâtis répond à une planification précise optimisant la qualité de vie intérieure et extérieure de la résidence. En hiérarchisant les espaces en négatifs du bâti et les transformant en points qualitatifs, ils sont exploités en lieux proposant une grande variété d'usages. Ils se présentent comme des lieux non prévus, produits sans intention. L'endroit est imprévisible.

Deux grandes cours décalées créent des pôles d'échange majeurs permettant la mise en place d'événements et d'activités diverses (cinéma extérieur, atelier de travail, tai-chi...). Le refus de créer un point central au sein du complexe permet des connexions fluides entre les différents espaces. Les logements et locaux collectifs se connectent à l'extérieur par ces nombreux « centres relatifs », cœurs d'interaction. De plus, des systèmes d'échange de services et de participation communautaire sont intégrés à la résidence Athome.

L'échelle des maisons rappelle la typologie urbaine des maisons nancéennes tout en exprimant délibérément un caractère contemporain par les volumes géométriques et les technologies et matériaux mis en œuvre.



Schémas conceptuels du projet



Cellule type d'un module préfabriqué contenant 2 logements de 20 m² ainsi qu'un bloc sanitaire

Chaque unité individuelle est intégrée au voisinage par son espace extérieur propre. Les locaux communs et les espaces polyvalents se mélangent aux logements. L'utilisation de modules standards préfabriqués rend la mise en place des logements rapide et économique.

Le projet est à la fois une maison pour étudiant, ainsi que le plan d'une petite ville, l'intimité d'une maison et la variété de la ville.

« Un petit monde dans un grand, un grand monde dans une petite maison en ville, une ville comme une maison, une maison pour les enfants » Aldo Van Eyck

